

## CANADIAN REALTY INVESTORS RAPPORT ANNUEL 1978





# Table des matières

---

	Page
Points saillants de l'exercice	1
Lettre aux titulaires d'unités—Les objectifs de la Fiducie	2
Les Conseillers—CANREIT Advisory Corporation	4
Origine des hypothèques	5
Opérations	8
Placements en biens immobiliers—Alliance Building Corporation Limited	9
Revue financière	11
Etats financiers	14
Rapport des vérificateurs	18
Revue quinquennale	19
Organisation	20
Direction	21
Fiduciaires	22

## Profil

Canadian Realty Investors est une société de fiducie investissant dans les biens immobiliers, non constituée en compagnie, et créée en vertu des lois de la province de l'Ontario. L'entreprise est exploitée depuis 1973 et elle appartient aux titulaires de plus de ses 3 000 000 d'unités en circulation inscrites à la bourse de Toronto et à celle de Montréal. Compte tenu des règlements gouvernementaux, la Fiducie place l'argent des titulaires d'unités et les fonds empruntés dans un portefeuille diversifié composé d'hypothèques et de valeurs immobilières. Ces placements sont approuvés par le Conseil d'administration de la Fiducie dont la majorité des membres ne sont pas affiliés avec la commandite de la Fiducie. Le revenu net de ces placements, dans la mesure où il est réparti entre les titulaires d'unités, n'est pas assujéti à l'impôt sur le revenu entre les mains de la Fiducie.

Comme les unités de la Fiducie sont négociées activement, leurs titulaires possèdent un investissement liquide dans un portefeuille de valeurs immobilières administré par des experts, dont ils tirent le revenu net et qui laisse présager des possibilités d'accroissement en capital. Comme le rendement de ces valeurs est élevé, les unités sont idéales pour les R.E.R.E. et les caisses de retraite.

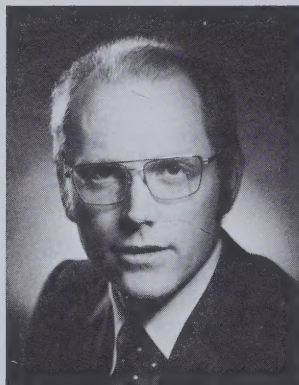
## Points saillants de l'exercice

	<u>1978</u>			<u>1977</u>		
REVENU NET (\$000)	\$ 2 671			\$ 2 335		
PAR UNITÉ FIDUCIAIRE						
—Revenu net de base	0,885			0,774		
—Répartitions déclarées	0,912			0,746		
—Rendement sur l'investissement des titulaires d'unités	9,9%			8,6%		
	<u>Max.</u>	<u>Min.</u>	<u>31 décembre</u>	<u>Max.</u>	<u>Min.</u>	<u>31 décembre</u>
—Ecart	\$9,00	\$7,25	\$8,88	\$8,00	\$6,75	\$8,00
INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS (\$000)						
—Hypothèques	\$118 170			\$ 84 365		
—Placements en biens immobiliers	7 374			—		
ENGAGEMENTS CONTRACTÉS EN FIN D'EXERCICE (\$000)	\$ 9 693			\$ 21 508		





T. Stewart Ripley  
Président du Conseil  
d'administration



Harry L. Knutson  
Président

En 1978, les résultats de Canadian Realty Investors représentaient l'aboutissement d'un programme mis en oeuvre au début de 1976. La Fiducie a enregistré des niveaux record tant en ce qui concerne les bénéfices, 88,5¢ par unité, que les répartitions, 91,2¢.

Pendant l'exercice, l'avoir de la Fiducie avait augmenté de 49% et les bénéfices nets de 14%. Ces résultats ont été atteints bien que les taux d'intérêt aient atteint des proportions sans précédent.

### **Industrie des biens immobiliers**

En dépit de l'augmentation des taux d'intérêt, nous avons constaté une amélioration aussi bien dans le secteur des immeubles industriels que commerciaux. La proportion considérable d'immeubles inoccupés au cours de ces dernières années diminue et, en fait, les occasions de nouveaux placements augmentent mais la réalisation de nouveaux projets sera vraisemblablement retardée jusqu'à ce que baissent les taux d'intérêt.

Le marché des habitations résidentielles multifamiliales continue à se détériorer. Cette situation se complique encore du fait que le gouvernement ne cesse de faire des efforts pour introduire des programmes basés sur des hypothèses économiques fallacieuses. Nous citerons pour exemple le contrôle des loyers et l'introduction du plan de remboursement hypothécaire échelonné.

### **Financement**

Afin d'augmenter le rendement des capitaux investis, il importe d'amplifier le facteur d'accroissement, lequel, au cours de l'exercice, est passé de 2,1 à 3,7. La Fiducie a pour principe d'assortir le terme et la structure de ses disponibilités et de ses exigibilités. Des progrès considérables ont été accomplis à cet égard par l'intermédiaire d'une émission de billets à ordre à moyen terme de l'ordre de \$26,8 millions en vertu d'une circulaire d'offre. A partir de 1979, nous nous attendons à une conversion restreinte des débentures subordonnées. Cette conversion peut avoir tendance à ralentir, à l'origine, les bénéfices par unité, mais la nouvelle participation en résultant est nécessaire pour alimenter notre expansion au cours des quelques années à venir.

### **Biens immobiliers**

En septembre, une étape a été franchie en ce qui concerne l'objectif à long terme de la Fiducie, c'est-à-dire obtenir des investissements directs sous forme de participations en biens immobiliers. Avec le



groupe Sagitta, la Fiducie a acheté Alliance Building Corporation Limited. Cette occasion unique était à saisir puisque Alliance possédait à la fois un bon portefeuille de valeurs de rapport de bonne qualité et un avoir considérable de terrains. Le programme d'Alliance consiste à liquider systématiquement les terrains de sorte que d'ici trois à cinq ans, nous n'ayons plus qu'un excellent portefeuille de valeurs de rapport.

La Fiducie effectue ses placements sous forme d'une débenture participante subordonnée dont l'intérêt doit être égal au taux de base plus 1%. En outre, la Fiducie justifiera les bénéfices supplémentaires issus d'Alliance selon la méthode de comptabilisation à la valeur de consolidation. Ces bénéfices supplémentaires profiteront à la Fiducie mais ne seront pas répartis avant que les éléments d'actif dans Alliance soient vendus ou sortis de la Compagnie directement dans le portefeuille de la Fiducie.

Nous conseillons instamment aux titulaires d'unités de lire les rapports sur les bénéfices de la Fiducie afin d'en comprendre la véritable nature. Comme Alliance a l'intention de vendre le terrain, les bénéfices de la Fiducie fluctueront jusqu'à ce que le programme de vente soit achevé et laisse un portefeuille composé d'hypothèques et de valeurs dans des édifices.

Basé sur les résultats initiaux, le programme de vente du terrain devance le budget.

### **Les Conseillers**

Pendant l'exercice, les Conseillers ont consolidé leurs positions grâce à l'addition de personnel à leur équipe. Les Conseillers doivent sans cesse anticiper l'expansion de la Fiducie et subvenir aux exigences qu'elle sous-entend. Grâce à ce renfort, les Conseillers sont à même de gérer des biens plus considérables.

### **Perspectives**

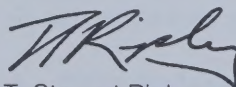
L'aube de 1979 nous incite à un optimisme précautionneux. Nous prévoyons une augmentation modique des bénéfices si les taux d'intérêt restent élevés et une expansion marquée si les taux d'intérêt baissent.

Les bénéfices supplémentaires issus de l'investissement dans Alliance Building Corporation Limited figureront vraisemblablement dans les états financiers du premier trimestre de l'exercice 1979.

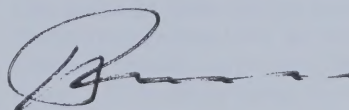
Au cours de ces deux dernières années, nous avons posé les jalons de notre expansion future. Les résultats de 1978 font état de certains des bénéfices de nos activités. Le reste appartient à l'avenir.

Voici les objectifs de Canadian Realty Investors:

1. Offrir à l'investisseur un rendement supérieur à la moyenne parmi les REIT au Canada, sans assumer les pertes éventuelles sur le capital d'emprunt.
2. Maintenir un portefeuille diversifié selon la répartition géographique. Le pourcentage des prêts dans le Québec ira en décroissant; dans l'Ontario, il restera sensiblement le même; dans l'Alberta, la Saskatchewan et la Colombie Britannique, il augmentera.
3. Pour maintenir un portefeuille diversifié selon le type et le terme, le pourcentage d'expansion en biens hypothécaires se trouvera dans les prêts à court terme, les prêts de mise en valeur et les prêts de rang inférieur. Ceci contribuera à augmenter le rendement brut de la Fiducie.
4. Participer par l'intermédiaire d'Alliance Building Corporation Limited à des investissements dans des valeurs immobilières à revenu. Ceci permettra à la Fiducie de restreindre les effets de l'inflation puisque les loyers des immeubles à revenu augmenteront en conséquence.
5. Maintenir un actif prudent et une croissance judicieuse en 1979.
6. Assortir de plus en plus les exigibilités et les disponibilités. Les nouveaux investissements hypothécaires seront financés avec les recouvrements, assortis à la fois au taux (flottant et fixe) et au terme.



T. Stewart Ripley  
Président du Conseil d'administration



Harry L. Knutson  
Président

le 26 mars 1979



# Les Conseillers— Canreit Advisory Corporation



Brendan R. Calder  
Vice-président exécutif



Rudolf V. Frastacky  
Président exécutif délégué  
(Président du Conseil—  
Compagnie Metropolitan Trust)

Les services de CANREIT Advisory Corporation sont retenus en vertu d'un contrat pour gérer les affaires de la Fiducie. La responsabilité des Conseillers s'étend à trois domaines principaux:

## **1. Origine et souscription des hypothèques**

Les Conseillers cherchent les possibilités d'investissement appropriées à présenter au Comité des placements de la Fiducie.

Dans l'accomplissement de leur tâche, les Conseillers négocient avec les promoteurs, les courtiers en prêts hypothécaires et les courtiers en immeubles.

Les Conseillers analysent et garantissent toutes les possibilités d'investissement présentées au Conseil des fiduciaires.

## **2. Administration**

Les Conseillers administrent le portefeuille de placements, fournissent les services comptables et se chargent de la gestion des affaires quotidiennes de la Fiducie.

La Fiducie rémunère les services des Conseillers. Ces frais ainsi que la plupart des dépenses d'exploitation de la Fiducie, n'excèdent pas les limites maximums spécifiées dans les directives fixées par les autorités gouvernementales.

## **3. Gestion des garanties**

Par l'intermédiaire de sa filiale, CANREIT Investors Limited, les Conseillers ont la responsabilité de prévoir tout le financement nécessaire pour garantir les occasions d'investissement.

CANREIT ne manque pas d'éléments stimulants pour gérer convenablement la Fiducie.

En effet, les Conseillers sont avantagés à double titre: Primo, leurs honoraires sont fonction de la rentabilité de la Fiducie; secundo, les Conseillers en tant qu'actionnaires les plus importants, participent directement à son revenu net.

CANREIT est gérée à titre de filiale autonome de la Compagnie Metropolitan Trust. Une fois l'an, nous nous mettons d'accord sur les objectifs à atteindre par la Compagnie et les mesures stratégiques à prendre pour ce faire. Ces dispositions sont formulées ensuite sous forme d'un plan d'action officiel et d'un budget approprié pour l'année à venir et, deux fois l'an, nous avons une réunion d'équipe pour nous entendre sur les objectifs individuels et les responsabilités qui en découlent.

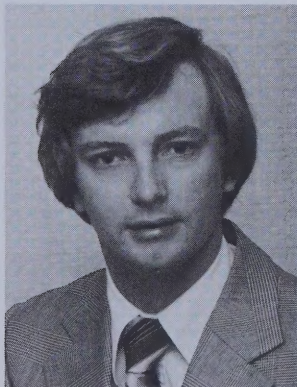


Dans la mesure où les affaires de la Fiducie et le rôle des Conseillers sont couronnés de succès, la gestion est récompensée grâce à un programme précis de participation aux profits.

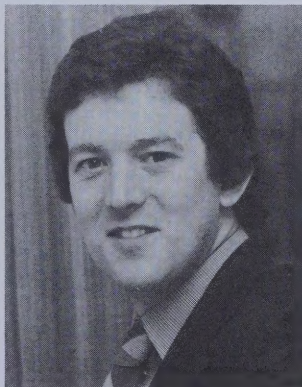
Cette année de nombreuses heures ont été consacrées à identifier les objectifs de la Compagnie et les principes sur lesquels ils reposent. Nous nous sommes mis d'accord sur certaines des caractéristiques distinctes d'une entreprise couronnée de succès, savoir: c'est une entreprise qui sait que l'expansion d'une compagnie dépend en définitive du développement des éléments qui la composent. C'est une entreprise qui attire, qui oppose des défis à relever et qui récompense les spécialistes pourvus de capacités qui ont fait leurs preuves et qui, motivés, accomplissent pour leur clientèle un travail digne d'éloges.

A ces fins, nous espérons beaucoup de l'exercice 1979.

## Origine et souscription des hypothèques



Robin B. Bastedo  
Vice-président  
Souscription des  
Hypothèques



John Brassington  
Vice-président adj.  
Souscription des  
Hypothèques

L'exercice mil neuf cent soixante dix-huit a été bien rempli pour le service des Hypothèques. Nous avons ajouté à notre personnel pour mieux servir nos clients leur tâche consiste à trouver la source de nouveaux prêts et à travailler avec les courtiers et leurs clients.

Pour chaque prêt proposé, nous nous efforçons d'établir des modalités qui conviennent le mieux aux exigences de l'emprunteur. Nous sommes à même, par l'intermédiaire de Canadian Realty Investors, d'offrir davantage de flexibilité étant donné que la

politique d'investissement de la Fiducie est dictée par la prudence plutôt que par des règlements statutaires.

Actuellement, nos transactions hypothécaires ne portent pas seulement sur le type classique des biens de rapport comme centres d'achat, édifices à usage de bureau et entrepôts, mais aussi sur les terrains, les grosses hypothèques en deuxième rang et les emprunts garantis par des biens immeubles ayant essentiellement un objectif spécial. En général, les emprunts sollicités varient de \$1 à 10 millions.

L'objet de notre énergie est de fournir un niveau élevé de service aux emprunteurs.

Dès réception des détails complets, nous pouvons réagir dans les 24 heures et, s'il nous est demandé de procéder, l'approbation du Conseil Intérieur d'Etude des prêts peut être obtenue dans les cinq jours ouvrables. L'approbation définitive par le Comité des Placements de notre Conseil Fiduciaire est disponible sur demande.

En résumé, les prêts consentis par la Fiducie se présentent de la façon suivante:

### 1. Prêts de première hypothèque, intermédiaires et à long terme

Les prêts sont accordés pour une vaste gamme de propriétés conventionnelles à revenu pour des termes variant de 5 à 20 ans.

### 2. Prêts hypothécaires à court terme

En général, le terme est de six mois à trois ans, l'intérêt étant soit fixe, soit flottant. Ces prêts sont habituellement consentis afin que le client puisse différer un financement à long terme quand les taux d'intérêt lui sont défavorables, ou lorsque les projets en sont encore au stade de la mise en valeur.

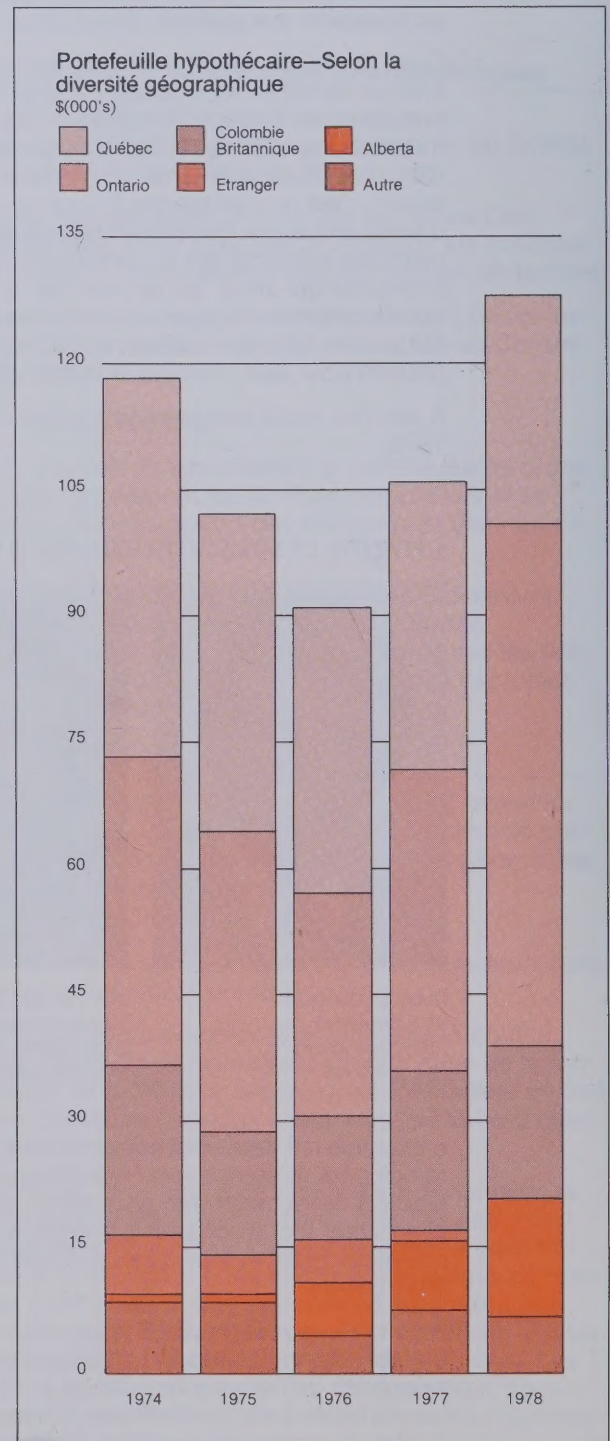
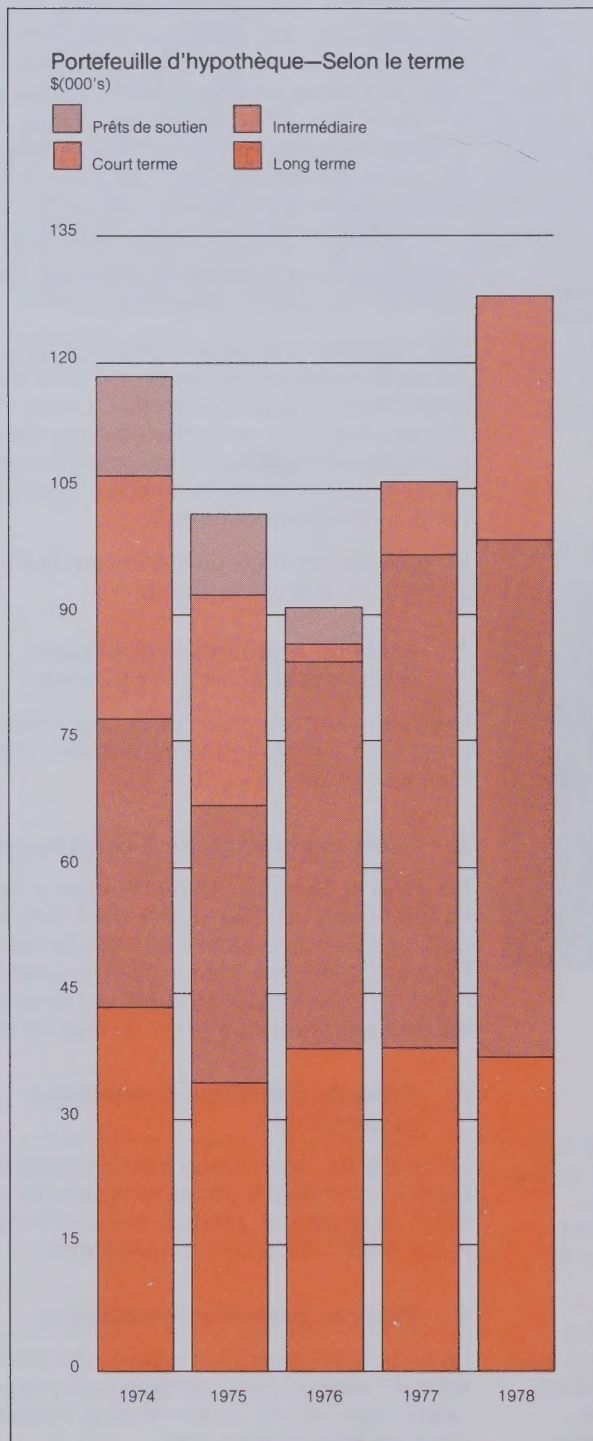
### 3. Prêts de deuxième hypothèque et universels

Les prêts de cette nature sont consentis sur des biens immobiliers dont les antécédents sont solides. Selon la qualité du produit, la Fiducie investira jusqu'à 85% de la valeur marchande.

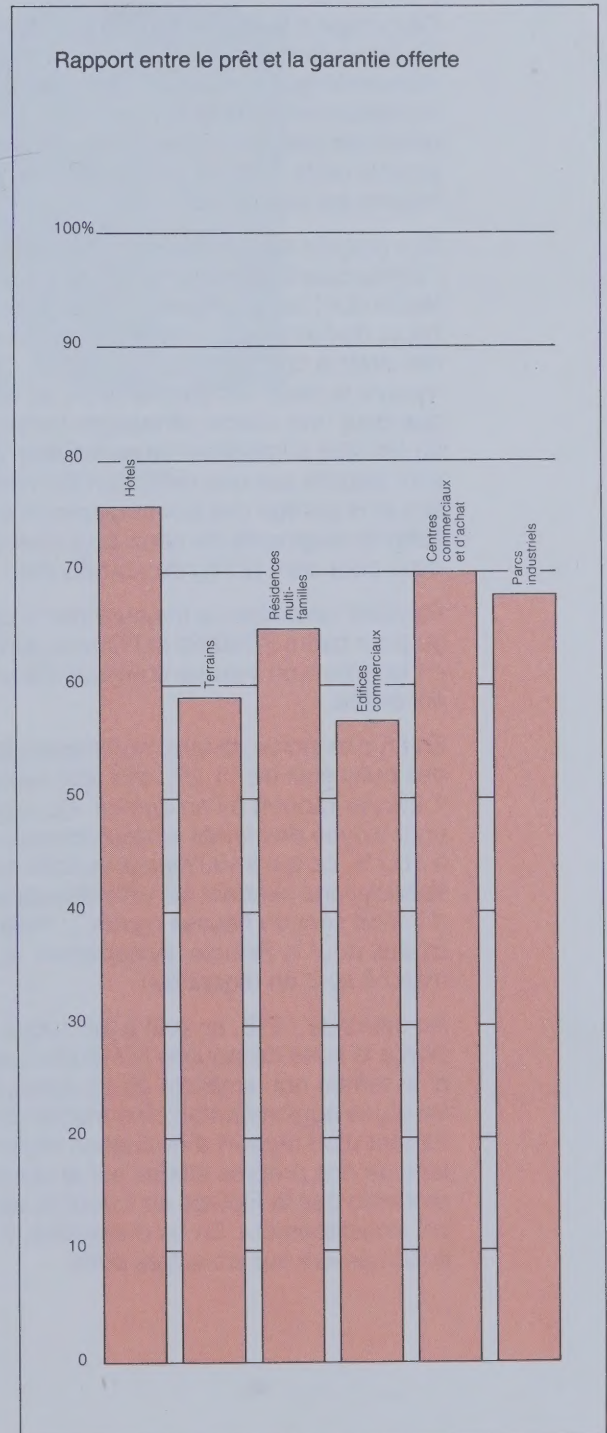
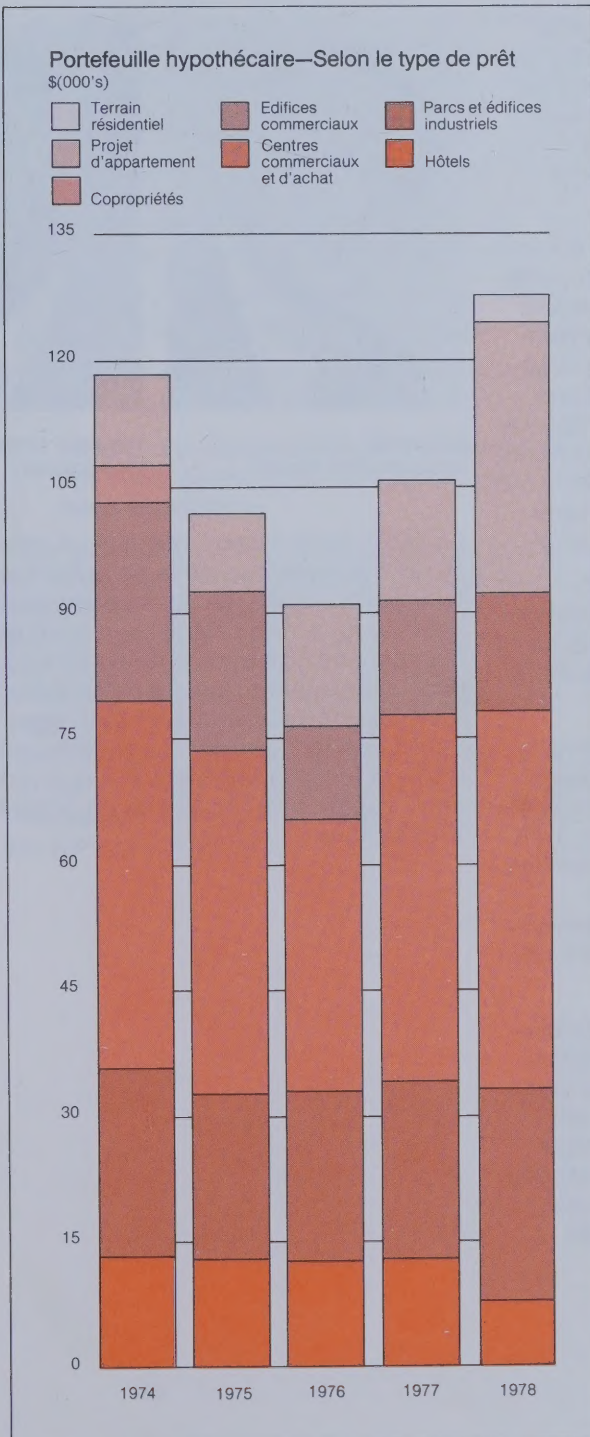
### 4. Prêts de première hypothèque

La Fiducie financera les travaux de viabilité des terrains à l'aide de prêts représentant jusqu'à 60% de la valeur marchande. Le terme varie habituellement entre six mois et deux ans.











## Opérations

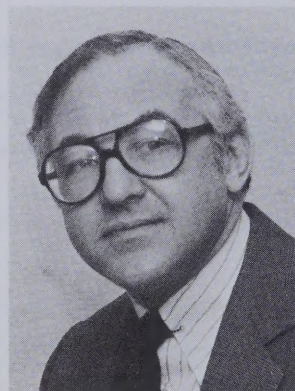
Ce groupe a la responsabilité primordiale de gérer les biens de la Fiducie. L'un des éléments clé du processus de gestion consiste à s'assurer que tous les investissements de la Fiducie sont conformes aux directives des fiduciaires et que la valeur sous-jacente de la garantie qui protège les fonds de la Fiducie est maintenue.

Des progrès considérables ont été accomplis durant l'année quant à l'amélioration de l'équilibre du portefeuille dont la valeur a augmenté de \$41 millions au cours de l'exercice, dont \$35 millions représentent des prêts à court terme. Ceci reflète dans une large mesure le désir des emprunteurs de ne s'engager que pour une courte période de temps à une époque où les taux d'intérêts sont en hausse. Les résultats se sont traduits par une réduction du terme moyen à six ans et la portion des investissements sur une base flottante augmenta de deux pour cent (2%) à vingt-deux pour cent (22%) du portefeuille.

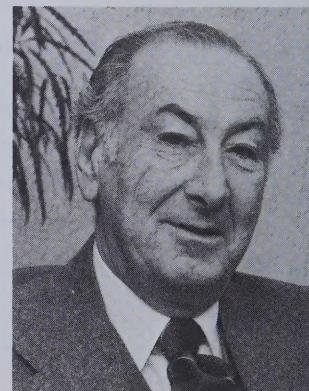
Pendant l'exercice, la majeure partie des activités a eu pour cadre l'Ontario et l'Ouest, surtout l'Alberta où les mises en valeurs continuent à une cadence accélérée.

En fin d'exercice, le taux brut moyen du portefeuille des prêts était de 11,2%, soit une augmentation de 1,2% par rapport à l'an dernier. Pour la Fiducie, le coût moyen des fonds empruntés est passé de 8,3% à 10,1%, ce qui traduit les pressions qui affectent les spéculations pendant les périodes où les taux d'intérêt sont en hausse rapide. L'inverse sera avantageux pour la Fiducie, évidemment, si les cours du marché sont en régression.

Au cours de 1978, un prêt a fait l'objet d'une forclusion à la suite de laquelle la Fiducie a acquis le titre d'un terrain non amélioré de 22 acres, situé au centre d'une agglomération bien établie de Montréal. Partant d'un rapport d'évaluation récent et compte tenu de nos propres études sur la question, il est peu probable que la Fiducie ait à souffrir une perte sur cet investissement. En fin d'exercice, il n'existait aucun arriéré sur les autres prêts.



Douglas M. Drew  
Vice-président exécutif



Ronald S. Bronsten  
Vice-président

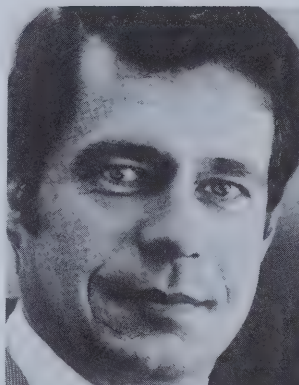
En 1979, nous avons l'intention de grossir le portefeuille des investissements de la Fiducie pour le porter à \$160 millions, en nous concentrant, comme d'habitude, sur les catégories à court terme et à terme intermédiaire, d'un rendement plus élevé, et nous augmenteront la teneur des valeurs à taux flottants du portefeuille de vingt-deux pour cent (22%) à trente pour cent (30%). Les échéances du portefeuille actuel ne présenteront aucun problème pendant l'exercice 1979 car elles ne portent que sur \$7,5 millions.



L'un des objectifs de la Fiducie consiste à investir dans des biens immobiliers en participation. La Fiducie peut investir jusqu'à 20% de la valeur globale aux livres de son actif. Les deux facteurs furent reflétés par l'achat conjoint de Alliance Building Corporation Limited par la Fiducie et Melford Development Inc. En premier lieu, il s'agissait de se mettre d'accord sur les objectifs d'Alliance concordant avec ceux de la Fiducie et de son associé. Ces objectifs sont:

1. Obtenir un portefeuille bien équilibré et bien géré de biens immobiliers de rapport.
2. Liquider à profit le portefeuille des terrains d'Alliance pendant la période de 1979 à 1982.
3. Assurer à la Fiducie une gestion ininterrompue des investissements en participation dans des biens immobiliers.

Pour atteindre ces objectifs, deux mesures importantes s'imposaient. Premièrement, nous avons procédé à une fusion intégrale des opérations d'Alliance et de Sagitta, fusion qui s'est traduite par des économies appréciables dans les frais de gestion journaliers d'Alliance. En outre, la direction d'Alliance a fait un effort pour écouler son portefeuille de terrains. Deuxièmement, la puissance financière de la Fiducie et celle de Sagitta ont servi à conclure un nouveau financement pour Alliance, ce qui lui a fait économiser sur le prix moindre de l'argent.



Ronald J. Graham  
Président, Alliance Building  
Corporation Limited



## Portefeuille de terrains

(30 septembre 1978)

	Superficie	% d'Alliance
Ajax (1)	560.0	100
Barrie	15.3	100
Brampton	6.7	100
Etobicoke (2)	9.2	100
Milton	30.7	100
Norfolk	20.9	100
Oakville (3)	73.9	100
Ottawa (4)	8.7	100
Port Dover	9.7	100
Scarborough (5)	9.5	100
	<u>744.6</u>	
Dundas (6)	3.9	75
Kitchener	108.0	75
Dundas	4.0	67
Québec	38.8	51
Aurora (7)	187.9	50
Barrie	24.5	50
Chinguacousy	50.0	50
Darlington	75.6	50
Essa	129.0	50
Ingersoll (8)	75.0	50
Milton (9)	382.4	50
Ottawa	.4	50
Québec	68.6	50
Simcoe	172.6	50
Tottenham	34.8	50
Brampton	13.8	33
Stouffville	280.6	33
Kitchener	134.0	25
Alliston	99.7	17
	<u>1,883.6</u>	
Totaux	<u>2,628.2</u>	

## Immeubles de rapport

(30 septembre 1978)

	Pieds carrés (000)	% d'Alliance
<b>Edifices industriels</b>		
Ajax	475.8	100
Barrie	20.4	100
Brantford	10.0	100
Etobicoke	72.0	100
Markham	10.0	100
Milton	170.0	100
Mississauga	241.0	100
North York	147.5	100
Oakville	96.0	100
Pickering	5.0	100
Scarborough	296.0	100
	<u>1,543.7</u>	
Brampton	72.3	50
Etobicoke	40.8	50
Guelph	12.7	50
Mississauga	42.5	50
North York	229.7	50
Scarborough	60.5	50
	<u>458.5</u>	
Totaux	<u>2,002.2</u>	
<b>Edifices commerciaux</b>		
North York	<u>73.5</u>	100
<b>Centres médicaux</b>		
North York	<u>56.0</u>	100
<b>Résidences</b>		
Waterloo	<u>46.1</u>	100

## Ventes consécutives et engagements de vente

Date	Superficie
1. Décembre 1978	15.6
Janvier 1979	245.9
2. Novembre 1978	6.7
3. Mars 1979	73.9
4. Janvier 1979	3.0
5. Novembre 1978	6.1
6. Novembre 1978	.6
Février 1979	2.3
7. Décembre 1978	20.0
8. Novembre 1978	75.0
9. Novembre 1978	10.0



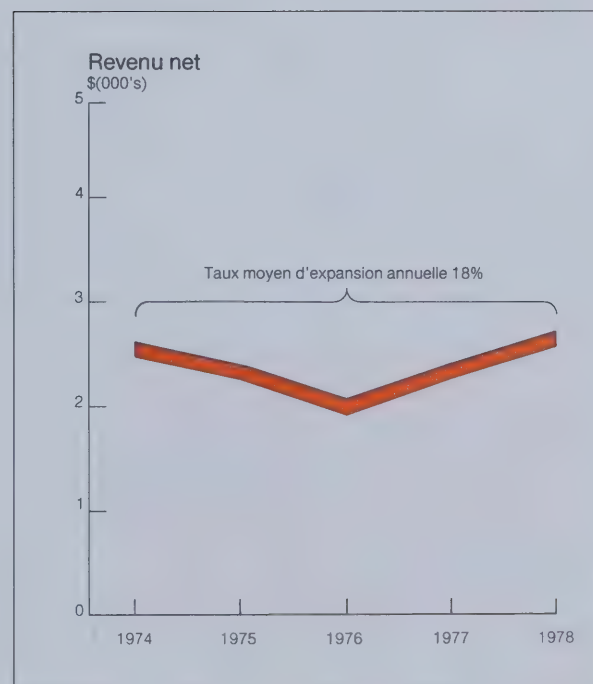
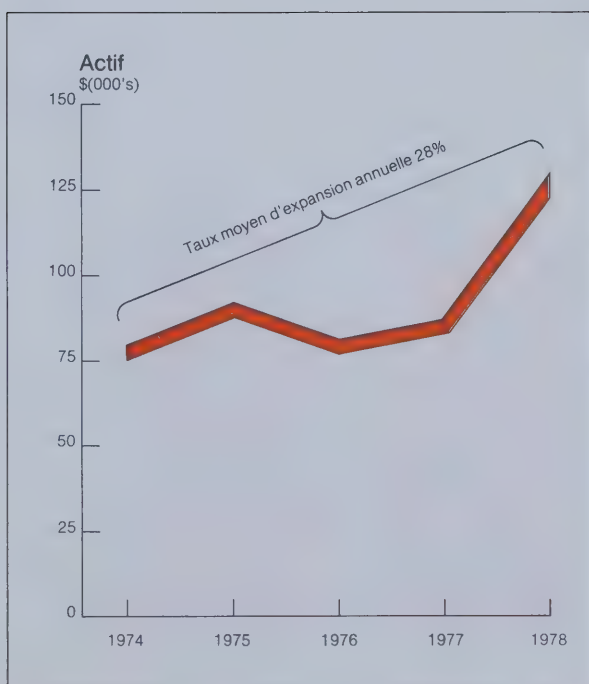
Le revenu brut de l'exercice a augmenté de 37,4% pour passer à la somme record de \$10 754 639; les disponibilités, de 49%, pour atteindre \$126 805 824. Quant au revenu net, augmenté de 14,4%, il a atteint \$2 670 957. Le rapport entre le revenu net et les disponibilités au cours des cinq dernières années s'établit de la façon suivante:



Lloyd B. Will  
Trésorier



Robert L. Hamilton  
Vice-président, Finances



Les dépenses, outre les intérêts et autres frais de financement et les honoraires des Conseillers sont de l'ordre de 62%. En voici les motifs:

1. La réserve pour pertes éventuelles sur investissements a été augmentée étant donné la réduction du terme moyen des hypothèques du portefeuille; l'accroissement du portefeuille; et la réserve pour frais de jouissance d'une hypothèque forclosée sur terrain.
2. Un poste exceptionnel d'environ \$60 000 pour tenir compte des impôts provinciaux sur les plus-values en capital à la suite d'une réévaluation par le gouvernement de l'Ontario du bailleur de fonds de la Fiducie, CANREIT Investors Limited.

### Financement

En 1978, de grandes étapes ont été franchies dans le secteur financier. La Fiducie, par l'intermédiaire de CANREIT Investors Limited, a porté la limite supérieure de ses billets à court terme de \$35 à \$55

millions. Associée à cette augmentation, une nouvelle marge de crédit bancaire a été négociée. Cette marge est unique en son genre en ce sens qu'elle permet à la compagnie d'émettre les acceptations des banquiers, de même que ses propres billets à court terme. Ceci fournit une plus grande liquidité, car certain effet de la compagnie étant précisément un paiement garanti par une banque commerciale canadienne, les frais sont moindres aussi. Le coût de cette marge de crédit a été réduit de  $\frac{1}{2}$  de 1% à  $\frac{3}{8}$  de 1% par an; de plus, les acceptations bancaires n'entraînent pas le paiement d'une commission aux courtiers et les taux d'intérêt ont tendance à être moins élevés.

CANREIT Investors Limited a émis aussi en 1978 des billets à moyen terme pour une somme de \$26,8 millions, lesquels étaient assortis à des placements spécifiques quant au terme et au taux. En voici les termes:

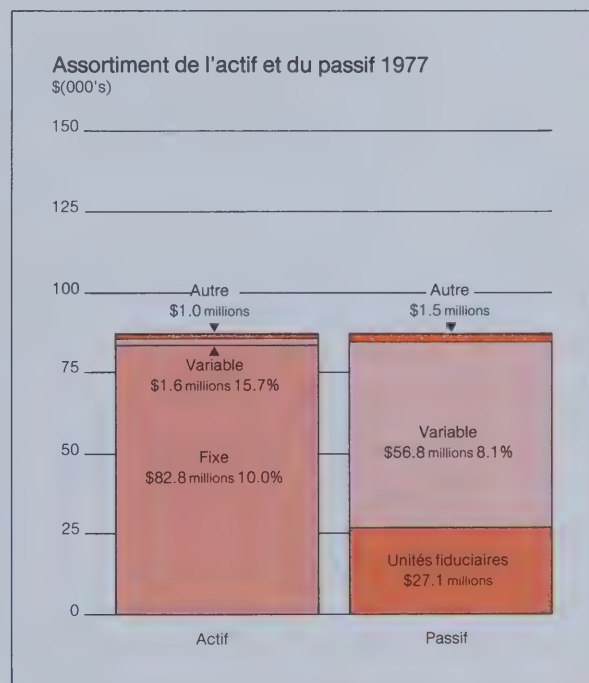
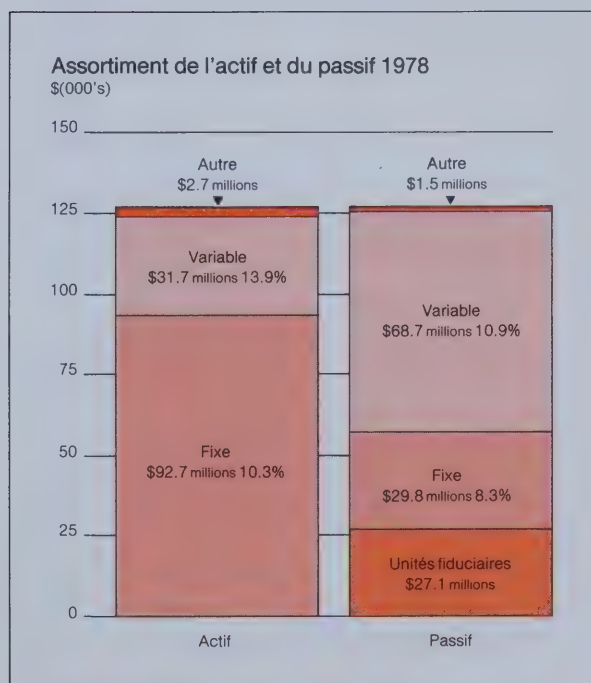
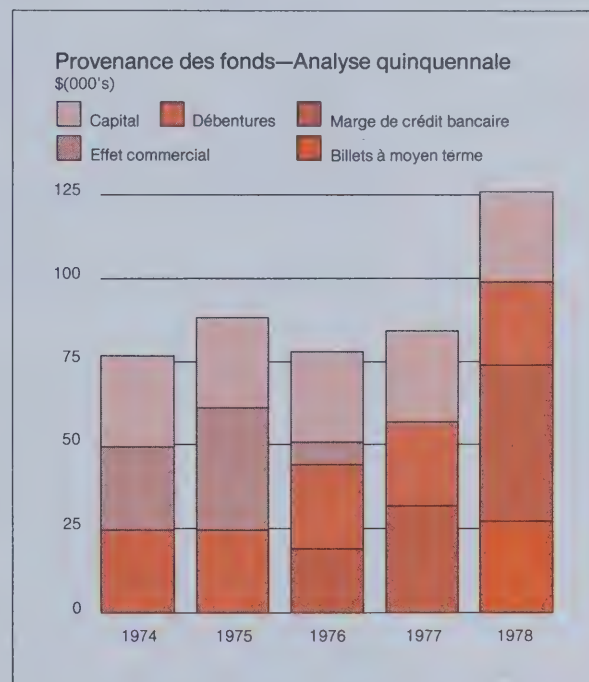
Date d'émission	Taux d'intérêt		Echéance	Capital
	Base	31 déc. 1978		
5 septembre 1978	$\frac{1}{4}$ de 1% au-dessus du taux préférentiel	11,75%	1980	\$ 6 400 000
3 octobre 1978	$\frac{1}{4}$ de 1% au-dessus du taux préférentiel	11,75%	1981	5 500 000
15 août 1978	$\frac{3}{8}$ de 1% au-dessus du taux préférentiel	11,875%	1981	5 000 000
15 août 1978	fixe	9,8%	1982	5 000 000
21 août 1978	$\frac{1}{2}$ de 1% au-dessus du taux préférentiel	12%	1983	4 900 000
				<u>\$26 800 000</u>



Comme indiqué dans le rapport annuel précédent, le 15 mars 1978, les titulaires de débentures subordonnées de la série 1973 ont approuvé l'élimination de la caractéristique de participation en contre-partie d'un taux d'intérêt fixe de 8% et une échéance réduite du 31 décembre 1992 au 31 décembre 1984. Le résultat s'est traduit par un taux d'intérêt fixe plus élevé pour les titulaires de débentures et une augmentation du revenu net pour la Fiducie.

### Assortiment des disponibilités et des exigibilités

L'objectif visé par la Fiducie consiste à assortir intégralement les disponibilités et les exigibilités par rapport au taux. Les investissements réalisés en 1978 et les résultats du financement ci-dessus ont grandement amélioré cette méthode d'assortiment. L'augmentation des taux d'intérêt dans la dernière moitié de 1978 n'a pas permis d'assortir intégralement les disponibilités et les exigibilités de la Fiducie en fin d'exercice.



	31 décembre	
<b>ACTIF</b>	<b>1978</b>	<b>1977</b>
ENCAISSE	\$ 76 594	\$ 46 130
PLACEMENTS (note 4):		
Prêts hypothécaires à recevoir	118 170 041	84 365 445
Alliance Building Corporation Limited	6 280 223	—
Terrain destiné à la revente	1 093 534	—
	125 543 798	84 365 445
Moins provision pour pertes possibles sur placements	456 696	210 000
	125 087 102	84 155 445
INTÉRÊTS À RECEVOIR	1 344 968	688 753
SOMME À RECEVOIR DE CANREIT ADVISORY CORPORATION	—	36 831
FRAIS REPORTÉS	253 807	109 043
FRAIS DE PREMIER ÉTABLISSEMENT	43 353	43 353
	\$126 805 824	\$85 079 555
<b>PASSIF</b>		
DETTE À COURT TERME (note 6)	\$ 46 638 650	\$31 715 780
INTÉRÊTS COURUS À PAYER	193 144	468 477
CRÉANCIERS ET FRAIS COURUS	149 162	137 288
SOMME À PAYER À CANREIT ADVISORY CORPORATION	82 905	—
DISTRIBUTIONS À PAYER	759 960	589 943
HONORAIRES D'ENGAGEMENT REMBOURSABLES	107 900	90 750
REVENU NON GAGNÉ	230 245	95 795
	48 161 966	33 098 033
DETTE À MOYEN TERME (note 6)	26 742 809	—
BILLET SUBORDONNÉ (note 7)	24 819 000	24 846 000
<b>AVOIR DES DÉTENTEURS D'UNITÉS</b>		
UNITÉS DE FIDUCIE (note 8)	27 117 675	27 090 675
(DISTRIBUTIONS EN SUS DU BÉNÉFICE NET)		
BÉNÉFICES NON RÉPARTIS (note 12)	(35 626)	44 847
	27 082 049	27 135 522
ENGAGEMENTS (note 4(d))		
	\$126 805 824	\$85 079 555

Au nom des fiduciaires,

Harry L. Knutson, fiduciaire

William L. Atkinson, fiduciaire

Lloyd B. Will, fiduciaire



# État de l'évolution de la situation financière

Canadian Realty Investors

	Exercice terminé le 31 décembre	
	1978	1977
<b>PROVENANCE DES FONDS</b>		
Exploitation:		
Bénéfice net de l'exercice	\$ 2 670 957	\$ 2 335 283
Ajouter provision pour pertes possibles sur placements	265 000	120 000
	<b>2 935 957</b>	2 455 283
Produits de:		
Dettes à court terme (net)	14 922 870	12 441 007
Dettes à moyen terme	26 742 809	—
Remboursements de capital sur les prêts hypothécaires	7 600 596	884 501
Solde à recevoir de Canreit Advisory Corporation	119 736	—
Augmentation des autres éléments de passif	58 158	192 966
<b>TOTAL DE LA PROVENANCE DES FONDS</b>	<b>52 380 126</b>	15 973 757
<b>UTILISATION DES FONDS</b>		
Versements de capital pour les prêts hypothécaires	42 304 459	8 416 909
Placement dans Alliance Building Corporation Limited (note 4(b))	6 280 223	—
Remboursements d'emprunts bancaires (net)	—	6 775 000
Distributions déclarées (note 11)	2 751 430	2 248 377
Augmentation des intérêts à recevoir	656 215	47 816
Coûts capitalisés sur terrain destiné à la revente	212 571	—
Augmentation des frais reportés	144 764	15 282
Sommes à recevoir de Canreit Advisory Corporation	—	36 831
<b>TOTAL DE L'UTILISATION DES FONDS</b>	<b>52 349 662</b>	17 540 215
<b>AUGMENTATION (DIMINUTION) DE L'ENCAISSE</b>	<b>30 464</b>	(1 566 458)
<b>ENCAISSE AU DÉBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>46 130</b>	1 612 588
<b>ENCAISSE À LA FIN DE L'EXERCICE</b>	<b>\$ 76 594</b>	\$ 46 130

# États des résultats et des bénéfices non répartis

Canadian Realty Investors

	Exercice terminé le 31 décembre	
	1978	1977
<b>REVENUS:</b>		
Intérêts et honoraires sur prêts hypothécaires et engagements	\$10 557 477	\$ 7 677 773
Honoraires de maintien de crédit et autres revenus	—	149 791
Intérêts sur débenture de Alliance Building Corporation Limited	197 162	—
	<b>10 754 639</b>	7 827 564
<b>DÉPENSES:</b>		
Intérêts et autres frais de financement:		
Court terme	3 778 302	2 554 269
Moyen et long terme	2 987 260	1 979 309
Honoraires de consultation (note 3)	682 956	565 876
Provision pour pertes possibles sur placements	265 000	120 000
Rémunération et dépenses des fiduciaires	56 396	65 334
Autres dépenses	313 768	207 493
<b>TOTAL DES DÉPENSES</b>	<b>8 083 682</b>	5 492 281
<b>BÉNÉFICE NET DE L'EXERCICE</b>	<b>2 670 957</b>	2 335 283
<b>BÉNÉFICES NON RÉPARTIS (DISTRIBUTIONS EN SUS DU BÉNÉFICE NET), AU DÉBUT DE L'EXERCICE</b>	<b>44 847</b>	(42 059)
<b>DISTRIBUTIONS DÉCLARÉES (notes 11 et 12)</b>	<b>(2 751 430)</b>	(2 248 377)
<b>(DISTRIBUTIONS EN SUS DU BÉNÉFICE NET)</b>		
<b>BÉNÉFICES NON RÉPARTIS, À LA FIN DE L'EXERCICE</b>	<b>(\$ 35 626)</b>	\$ 44 847
<b>BÉNÉFICE NET PAR UNITÉ DE FIDUCIE (note 10):</b>		
Non dilué	\$0,885	\$0,774
Dilué	\$0,757	\$0,708
<b>DISTRIBUTIONS DÉCLARÉES PAR UNITÉ DE FIDUCIE (notes 11 et 12)</b>	<b>\$0,912</b>	\$0,746

Voir les notes afférentes aux états financiers

# Notes afférentes aux états financiers

## Canadian Realty Investors:

La fiducie est une fiducie de placement immobilier non constituée en compagnie, créée aux termes d'une déclaration de fiducie exécutée à Toronto (Ontario) en date du 31 janvier 1973 et modifiée par la suite.

31 décembre 1978

### 1. Sommaire des principales conventions comptables:

- a. Prêts hypothécaires à recevoir et comptabilisation des revenus**—La Fiducie place des fonds dans des prêts hypothécaires en vue de les garder jusqu'à l'échéance. Ces placements sont comptabilisés au solde impayé du montant en capital.

Le revenu d'intérêt sur les prêts en cours est comptabilisé aux taux d'intérêt en vigueur durant l'exercice. Les intérêts additionnels et les honoraires, autres que les honoraires de maintien de crédit, reçus sur certains prêts sont amortis, selon la méthode linéaire, sur la durée respective des prêts et des engagements. La Fiducie cesse habituellement de comptabiliser l'intérêt sur un prêt lorsque le recouvrement est douteux ou lorsque les paiements d'intérêt sont 90 jours en retard, selon ce qui se produit le premier. Les honoraires de maintien de crédit sont portés aux résultats au moment où ils sont perçus.

- b. Placement dans Alliance Building Corporation Limited (Alliance)**—Le placement dans Alliance (société en participation), acquis le 29 septembre 1978, est comptabilisé à la valeur de consolidation. La part du bénéfice net de Alliance revenant à la Fiducie sera comptabilisée d'après les résultats de fin d'exercice de Alliance, le 30 septembre. Le bilan d'ouverture de Alliance figure à la note 15.

- c. Provision pour pertes possibles sur placement**—L'intention de la Fiducie est d'accumuler une provision générale se rapportant à son portefeuille de placements, y compris les intérêts courus à recevoir, mais excluant les prêts LNH et les intérêts courus y relatifs. La provision générale sera accumulée sur une période qui coïncide avec la durée moyenne des placements de la Fiducie, à l'égard desquels la provision s'applique et elle sera établie en fonction des considérations économiques et de l'élément de risque. La politique de la Fiducie prévoit de plus l'établissement d'une provision pour pertes particulières de capital et d'intérêt, lorsque le montant de ces dernières excède celui de la provision générale. Cette provision est établie à la suite d'une revue de tous les placements, lorsque cette revue indique qu'il est probable que des pertes particulières surviennent.

- d. Impôts sur le revenu**—La Fiducie a comme politique de fonctionner de façon à répondre à la définition d'une "fiducie d'investissement à participation unitaire" donnée dans la Loi de l'impôt sur le revenu. Dans toute année d'imposition où la Fiducie est admissible à titre de "fiducie d'investissement à participation unitaire" en vertu de cette Loi et lorsque le revenu imposable net a été distribué aux détenteurs d'unités sous forme de distribution imposable, la Fiducie n'est pas assujettie à l'impôt sur le revenu. Pour cette raison, elle n'a pas constitué de provision pour impôts sur le revenu.

### 2. Financement:

Aux termes d'un contrat de financement conclu entre Canreit Investors Limited (Canreit) et la Fiducie, Canreit s'est engagée à restreindre ses activités à l'emprunt de fonds et au prêt

de ces fonds à la Fiducie selon des modalités essentiellement similaires. La Fiducie rembourse Canreit de presque tous ses frais d'exploitation.

### 3. Contrat de consultation:

La Fiducie a conclu un contrat de consultation avec Canreit Advisory Corporation, filiale en propriété exclusive de The Metropolitan Trust Company, afin de retenir les services de cette société à titre de conseiller et de gestionnaire de la Fiducie. Le conseiller reçoit une rémunération mensuelle pour services rendus équivalant à 1/10 de 1% de la moyenne mensuelle de l'actif investi de la Fiducie durant le mois civil précédent, plus 25% des honoraires de maintien de crédit et d'engagements provisoires ainsi que des honoraires effectivement reçus par la Fiducie pour la garantie des dettes d'autres parties. Cette rémunération et certains autres frais sont sujets à une limite annuelle de 25% du bénéfice net avant déduction de la rémunération.

### 4. Placements:

- a. Prêts hypothécaires à recevoir**—Les prêts hypothécaires à recevoir viennent à échéance conformément aux contrats de prêt comme suit: \$9 084 000 en 1979; \$19 172 000 en 1980; \$25 534 000 en 1981; \$10 220 000 en 1982; \$54 160 000 en 1983 et par la suite.

- b. Alliance Building Corporation Limited**—Le placement dans Alliance consiste en une débenture convertible à demande de \$6 095 882; 51 000 000 d'actions privilégiées, classe B, avec droit de vote, sans dividende, émises contre \$149 518; et le coût d'acquisition de \$34 823.

La débenture convertible à demande porte intérêt au taux préférentiel quotidien moyen de la banque plus 1%, calculé sur le placement total de la Fiducie, déduction faite du coût d'acquisition. Toutefois, tout intérêt supérieur à un taux fixe de 2% par année est payable seulement à même les "bénéfices distribuables" de Alliance (tel qu'il est défini dans la débenture et qui s'élèvent à peu près au montant du bénéfice avant provision pour impôts sur le revenu de Alliance) et le montant total de l'intérêt payé ne doit pas dépasser 51% des "bénéfices distribuables" cumulatifs (tel qu'il est défini). La débenture peut, en tout temps, être convertie en 51 000 000 d'actions ordinaires de Alliance et suite à cette conversion, Alliance achètera aux fins d'annulation, les actions Privilégiées, classe B que détient la Fiducie.

Les 51 000 000 d'actions privilégiées, classe B, avec droit de vote, sans dividende, de Alliance représentent une participation avec droit de vote de 51% dans cette compagnie.

Aux termes d'un accord, le coparticipant a le droit d'acquiescer en tout temps de la Fiducie une participation avec droit de vote de 1%, sous réserve de l'approbation des organismes de réglementation. La Fiducie prévoit que le coparticipant exercera ce droit.



**c. Terrain destiné à la revente**—Le terrain destiné à la revente consiste en une propriété acquise à la suite de procédures de saisie prises à l'égard d'un prêt pour terrain et il est comptabilisé aux prix coûtant.

**d. Engagements**—On s'attend à ce que la partie non avancée des engagements de prêts hypothécaires de \$9 693 000 soit avancée jusqu'à concurrence de \$4 908 000 au cours de 1979. Selon l'expérience de la Fiducie, on ne peut pas prédire avec certitude le moment où les avances de prêts se feront à l'égard des engagements.

#### 5. Marges de crédit:

La Fiducie bénéficie de marges de crédit pour l'exploitation non utilisées de \$20 000 000 auprès de banques à charte canadiennes. Canreit a une marge de crédit de soutien de \$55 000 000 auprès d'une banque à charte canadienne afin de pourvoir aux échéances de sa dette à court terme.

#### 6. Dette à court terme et moyen terme:

La dette à court terme et moyen terme consiste en des sommes empruntées de Canreit et équivalant au produit réalisé sur la vente par cette dernière de billets prioritaires non garantis à court terme et de billets à moyen terme.

La dette à moyen terme au montant de \$21 800 000 porte intérêt à un taux préférentiel flottant plus ¼% à ½% et le solde porte intérêt à un taux moyen pondéré de 9,8% au 31 décembre 1978. Cette dette vient à échéance comme suit: \$6 400 000 en 1980; \$10 500 000 en 1981; \$9 900 000 en 1982 et par la suite.

#### 7. Billet subordonné:

En vertu d'une résolution spéciale adoptée le 15 mars 1978, les détenteurs de débentures subordonnées participantes et convertibles, série 1973, de Canreit ont modifié les modalités relatives aux débentures subordonnées en établissant le taux d'intérêt à un taux d'intérêt fixe annuel de 8% et en avançant la date d'échéance au 31 décembre 1984. Par conséquent, la Fiducie a modifié les modalités du billet subordonné participant 1973 dû à Canreit en établissant le taux d'intérêt à un taux fixe de 8,01% par année et en avançant la date d'échéance au 31 décembre 1984. Le billet subordonné est non garanti et est subordonné à toute la dette ayant priorité de rang de la Fiducie.

La Fiducie a le droit de demander à Canreit de lui accorder du temps à autre du crédit au titre du billet pour des sommes égales au montant des débentures subordonnées remises et annulées en échange d'unités de fiducie.

#### 8. Unité de fiducie:

La Fiducie n'a qu'une seule classe d'unités de fiducie cessibles et non rachetables. Chaque unité de fiducie représente un intérêt réel et prend égalité de rang à tous égards avec toute autre unité de fiducie en cours. La Fiducie ne peut émettre plus de 12 000 000 d'unités de fiducie.

Les unités émises au cours de l'exercice et le solde impayé à la fin de l'exercice s'établissent comme suit:

	1978		1977	
	Unités	Montant	Unités	Montant
Solde au début de l'exercice	3 015 400	\$27 090 675	3 011 800	\$27 054 675
Nombre d'unités émises contre débentures subordonnées	2 700	27 000	3 600	36 000
Solde à la fin de l'exercice	3 018 100	\$27 117 675	3 015 400	\$27 090 675

Un total de 2 481 900 unités de fiducie ont été réservées pour émission lors de l'échange de débentures subordonnées de Canreit, au gré des détenteurs, jusqu'au 31 décembre 1984 ou si elles sont appelées pour rachat, jusqu'au jour fixé pour le rachat, contre des unités de fiducie entièrement libérées à raison de 100 unités de fiducie contre chaque \$1 000 en capital des débentures subordonnées remises pour échange.

#### 9. Garanties:

La Fiducie a accepté de garantir sans condition le remboursement du capital, et le paiement des intérêts s'y rapportant, de certaines dettes de Canreit. Ces dettes garanties consistent en des billets à court terme s'élevant à \$46 638 650, des billets à moyen terme de \$26 742 809 et des débentures subordonnées de \$24 819 000. Tous les produits de ce qui précède ont été avancés à la Fiducie.

#### 10. Bénéfice net par unité de fiducie:

Le bénéfice net par unité de fiducie est calculé selon le nombre moyen pondéré de 3 016 573 unités de fiducie en cours durant l'exercice terminé le 31 décembre 1978 (3 015 050 en 1977). Les montants du bénéfice dilué sont calculés en supposant que toutes les débentures subordonnées ont été échangées contre des unités de fiducie au début de chaque exercice et que les frais d'intérêt y relatifs ont été éliminés.

#### 11. Distributions déclarées:

La fiducie a déclaré des distributions s'élevant à \$0,912 par unité de fiducie pour l'exercice terminé le 31 décembre 1978 dont \$0,66 ont été payés au cours de l'exercice. Des distributions s'élevant à \$0,746 par unité de fiducie ont été déclarées en 1977 et de ce montant \$0,55 ont été payés au cours de cet exercice.

#### 12. (Distributions en sus du bénéfice net) Bénéfices non répartis:

À cause des différences entre la comptabilité fiscale et la comptabilité financière, les distributions payables aux détenteurs d'unités n'égale pas nécessairement le bénéfice net de l'exercice. Tel qu'il est indiqué à la note 1, les distributions ont été déclarées pour un montant égal au revenu imposable de la Fiducie chaque année.

### 13. Litige:

En décembre 1977, une plainte fut déposée à la cour de circuit de Cook County, (Illinois), contre la Fiducie et chacun de ses fiduciaires ainsi que contre une fiducie de placement immobilier des États-Unis et ses fiduciaires. Cette plainte allègue des dommages supérieurs à \$1 000 000 par suite de l'omission de la part de la Fiducie et de la fiducie de placement immobilier de verser les fonds requis en vertu d'un engagement de prêt éventuel contracté par les deux fiducies.

De l'avis de la Fiducie, d'après des consultations avec ses conseillers juridiques, ce litige n'aura pas d'effet défavorable important sur les états financiers de la Fiducie pour l'exercice terminé le 31 décembre 1978.

### 14. États comparatifs:

Certains chiffres correspondants de 1977 ont été reclassifiés pour qu'ils soient conformes à la nouvelle présentation.

### 15. Sommaires de l'acquisitions de l'Alliance:

Alliance Building Corporation Limited a été formée le 29 septembre 1978 à la suite de la fusion de deux compagnies prédécesseurs, dont une était une compagnie publique et l'autre était détenue par les coparticipants actuels de Alliance. Toutes les actions de la compagnie publique ont été converties en actions privilégiées rachetables de la compagnie créée par la fusion et ont été rachetées le 29 septembre 1978. La fusion a été comptabilisée comme achat, de la façon suivante:

Actif acquis, à la valeur comptable	\$71 157 789
Moins les éléments de passif	67 942 633
	<u>3 215 156</u>
Redressements pour tenir compte de la juste valeur des éléments d'actif corporel	
Propriétés à revenu	6 157 315
Terrains destinés à l'aménagement ou à la vente	2 873 411
	<u>9 030 726</u>
Montant de l'achat (part de la Fiducie \$6 245 400 note 4(b))	<u>\$12 245 882</u>

Le bilan d'ouverture consolidé du 29 septembre 1978 de Alliance, dans laquelle la Fiducie détient une participation de 51%, tient compte des redressements mentionnés ci-dessus et se résume ainsi:

(en milliers de dollars)

#### ACTIF

Propriétés à revenu, au coût	\$33 128
Terrains destinés à l'aménagement ou à la vente	31 338
Aménagement en cours	2 774
Hypothèques, débiteurs et frais payés d'avance	8 980
Avances faites aux coparticipants de Alliance ou en leurs noms	3 815
Encaisse	154
	<u>\$80 189</u>

#### PASSIF

Dette bancaire	\$23 966
Créditeurs et frais courus	5 507
Dette à long terme	
Hypothèques, emprunts et débetures	38 470
Débenture convertible à demande	6 096
	<u>74 039</u>

#### AVOIR DES ACTIONNAIRES

Capital et surplus d'apport	6 150
	<u>\$80 189</u>

### 16. Événement postérieur à la date du bilan

Après le 31 décembre 1978, la Fiducie a garanti à Alliance des avances allant jusqu'à \$10 000 000. Tout paiement effectué en vertu de cette garantie est sujet à des limites, comme il est mentionné dans la déclaration de fiducie.

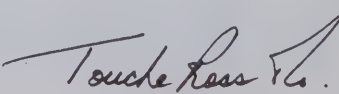
## Rapport des vérificateurs

Aux détenteurs d'unités,  
Canadian Realty Investors

Nous avons vérifié le bilan de Canadian Realty Investors au 31 décembre 1978 ainsi que les états des résultats et des bénéfices non répartis et de l'évolution de la situation financière de l'exercice terminé à cette date. Notre vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues, et a comporté par conséquent les sondages et autres procédés que nous avons jugés nécessaires dans les circonstances. Nous nous en sommes remis à l'opinion des autres vérificateurs qui ont vérifié le bilan d'ouverture de Alliance Building Corporation Limited.

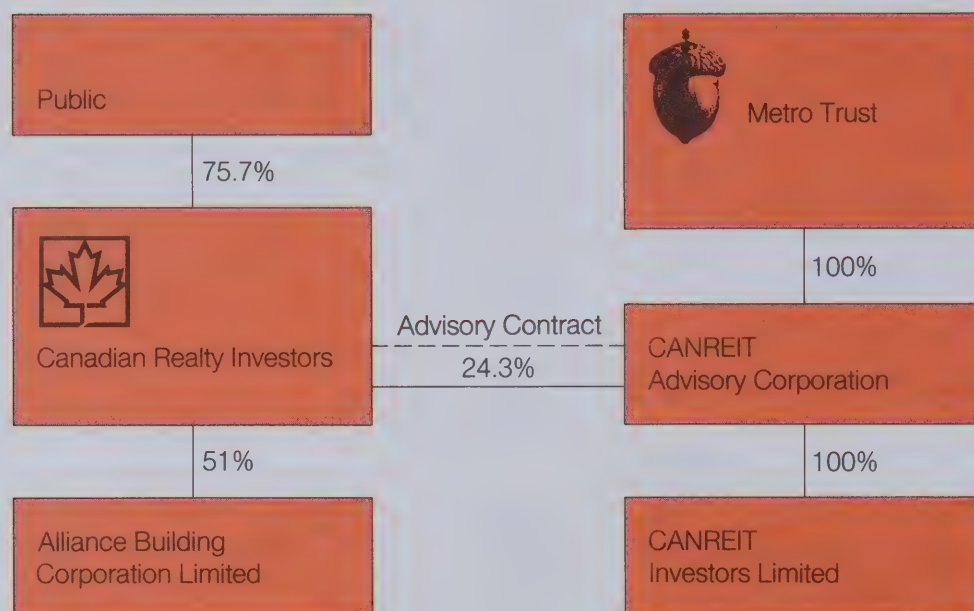
À notre avis, ces états financiers présentent fidèlement la situation financière de Canadian Realty Investors au 31 décembre 1978 ainsi que les résultats de son exploitation et l'évolution de sa situation financière pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus, appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

Toronto (Ontario)  
le 24 janvier 1979

  
Comptables agréés



	<u>1978</u>	<u>1977</u>	<u>1976</u>	<u>1975</u>	<u>1974</u>
<b>INVESTISSEMENTS (\$000)</b>					
Hypothèques	<b>\$118 170</b>	\$ 84 365	\$ 76 833	\$ 86 737	\$ 75 052
Biens immobiliers	<b>7 374</b>	—	—	—	—
<b>SOURCE DES FONDS (\$000)</b>					
Marge de crédit bancaire	<b>\$ —</b>	\$ —	\$ 6 775	\$ 36 200	\$ 24 200
Billets à court terme	<b>46 639</b>	31 716	19 275	—	—
Billets à moyen terme	<b>26 743</b>	—	—	—	—
Débeture convertible participante	<b>—</b>	24 846	24 882	24 883	24 898
Débeture convertible à taux fixe	<b>24 819</b>	—	—	—	—
Participation	<b>27 082</b>	27 136	27 012	26 996	26 974
<b>REVENU</b>					
Revenu net (\$000)	<b>\$ 2 671</b>	\$ 2 335	\$ 2 054	\$ 2 350	\$ 2 542
Revenu net par unité fiduciaire (non dilué)	<b>0,885</b>	0,774	0,682	0,780	0,846
Répartition par unité fiduciaire	<b>0,912</b>	0,746	0,677	0,778	0,867
Unités fiduciaires en circulation (\$000)	<b>3 018</b>	3 015	3 012	3 012	3 010
Rendement de l'investissement des titulaires d'unités	<b>9,6%</b>	8,6%	7,9%	8,7%	9,4%
Rendement brut du portefeuille d'hypothèques	<b>11,2%</b>	10%	9,9%	10,3%	10,4%



Au 31 décembre 1978, Canadian Realty Investors compte 2 863 titulaires d'unités possédant les 3 018 000 unités en circulation. CANREIT Advisory Corporation (Conseillers de la Fiducie) possède 734 050 unités, soit 24,3% de celles en circulation. Les Conseillers appartiennent à 100% à la compagnie Metropolitan Trust ou ses filiales en propriété exclusive. CANREIT Investors Limited qui emprunte la majorité des fonds pour dettes et les reprête à la Fiducie, est légalement autorisée à s'occuper des investissements effectués par les compagnies d'assurance-vie et autres entreprises de même nature.



## Cadres

---

### CANADIAN REALTY INVESTORS

**T. Stewart Ripley**, Président du Conseil

**Harry L. Knutson**, Président

**Robin B. Bastedo**, Vice-président

**Douglas M. Drew**, Vice-président

**Robert L. Hamilton**, Vice-président

**John P. Robarts**, Secrétaire

**Lloyd B. Will**, Trésorier

**Thomas C. H. Baldwin**, Secrétaire adjoint

### CANREIT ADVISORY CORPORATION

**T. Stewart Ripley**, Président du Conseil

**Rudolf V. Frastacky**, Président exécutif délégué

**Harry L. Knutson**, Président

**Brendan R. Calder**, Vice-président exécutif

**Douglas M. Drew**, Vice-président exécutif, Opérations

**Robin B. Bastedo**, Vice-président,  
Souscription des hypothèques

**Ronald S. Bronsten**, Vice-président, Opérations

**Robert L. Hamilton**, Vice-président, Finances

**May Weir**, Secrétaire

**Lloyd B. Will**, Trésorier

### CANREIT INVESTORS LIMITED

**Harry L. Knutson**, Président du Conseil

**William K. Hunt**, Président

**Robert L. Hamilton**, Trésorier

**Shirley E. Smith**, Secrétaire

## Autre

---

### Conseil général

Stikeman, Elliott, Robarts  
& Bowman

### Conseiller—Biens immobiliers

McMillan, Binch

### Vérificateurs

Touche Ross & Co.

### Agent de transfert

Canada Permanent Trust Company

### Fiduciaire des débentures réciproques garanties

Canada Trust Company of Canada

### Fiduciaire principal de la dette garantie

Guaranty Trust Company of Canada

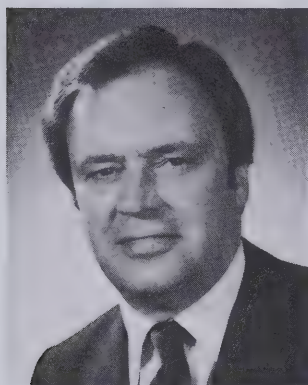
### Banques

Mercantile Bank of Canada

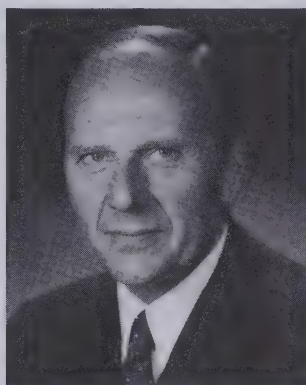
Banque de Montréal

Banque Canadienne Impériale de  
Commerce

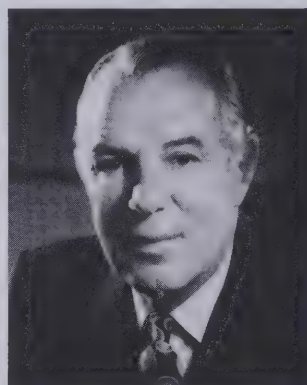
## Fiduciaires



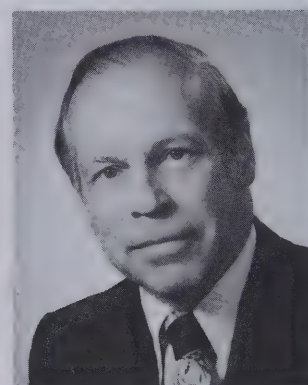
William L. Atkinson\*  
Président du Conseil et  
Chef de la direction,  
Towers Department Stores Limited



Pierre Côté  
Président,  
Le Conseil du Patronat



J. Ian Crookston  
Président du Conseil,  
Nesbitt, Thomson and  
Company, Limited



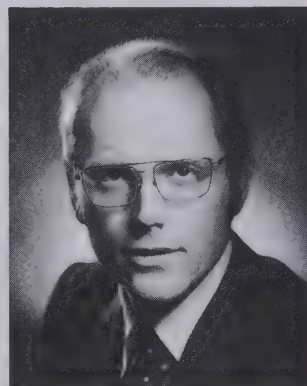
Howard M. Cunningham\*  
Trésorier adjoint,  
Canada Packers Limited



Graham R. Dawson  
Président du Conseil,  
Daon Development Corp.  
Président, Dawson Construction Ltd.



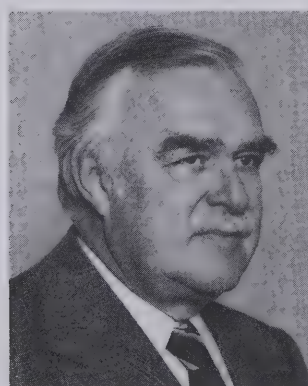
David Kinnear\*  
Administrateur



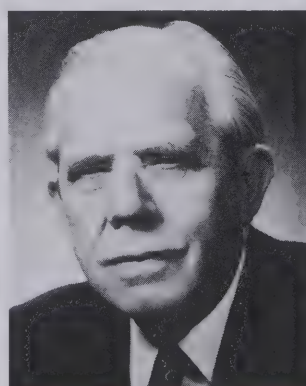
Harry L. Knutson\*  
Président, Canadian Realty Investors  
Président,  
CANREIT Advisory Corporation



T. Stewart Ripley\*  
Président et Chef de la direction,  
The Metropolitan Trust Company



John P. Robarts\*, P.C., C.C., Q.C.,  
Secrétaire,  
Associé,  
Stikeman, Elliott, Robarts & Bowman



J. Herbert Smith, D.Sc.  
Ingénieur conseil

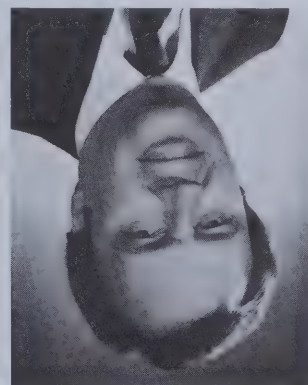
G. J. van den Berg\*  
Administrateur de compagnies



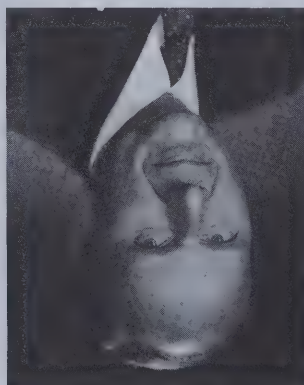
Lloyd B. Will  
Vice-président, finance et  
secrétaire-trésorier,  
The Metropolitan Trust Company

\*Membre du comité de placements

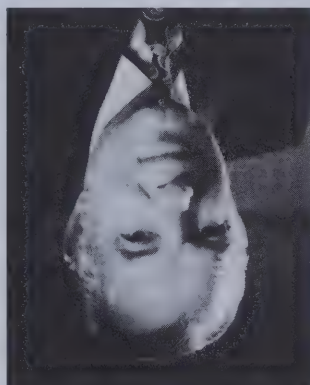




William L. Atkinson\*  
Chairman & Chief Executive Officer  
Towers Department Stores Limited



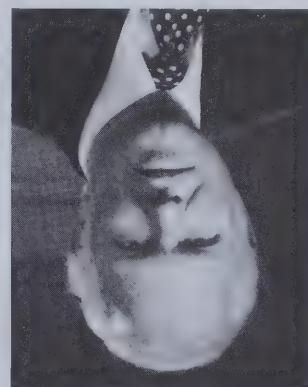
Pierre Côté  
President,  
Le Conseil du Patronat



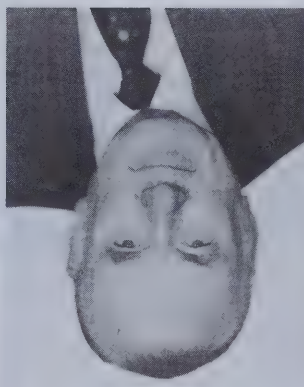
J. Ian Crookston  
Chairman,  
Nesbitt, Thomson and  
Company, Limited



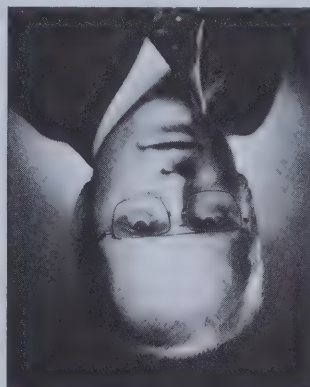
Howard M. Cunningham\*  
Assistant Treasurer  
Canada Packers Limited



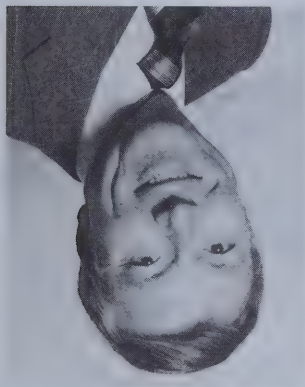
Graham R. Dawson  
Chairman,  
Daon Development Corp.  
President, Dawson Construction Ltd.



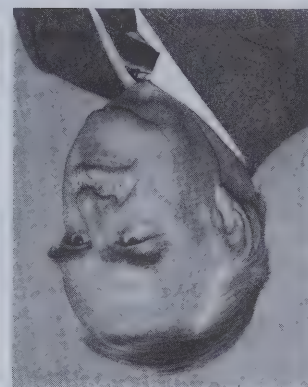
David Kinnear\*  
Company Director



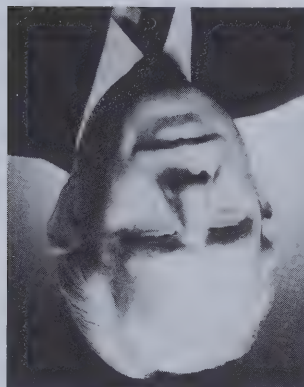
Harry L. Knutson\*  
President, Canadian Realty Investors  
CANREIT Advisory Corporation



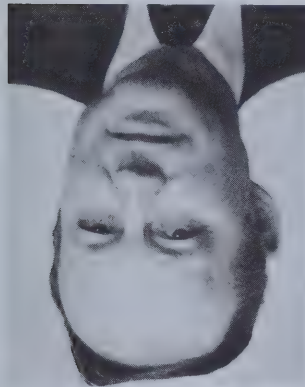
T. Stewart Ripley\*  
President and Chief Executive  
Officer  
The Metropolitan Trust Company



John P. Roberts, P.C., C.C., Q.C.,  
Partner,  
Stikeman, Elliott, Roberts &  
Bowman



J. Herbert Smith, D.Sc.  
Consulting Engineer



G. J. van den Berg\*  
Company Director

Lloyd B. Will  
Senior Vice-President—Finance  
and Secretary—Treasurer  
The Metropolitan Trust Company  
\*Member of Investment Committee

Officers

CANADIAN REALTY INVESTORS

T. Stewart Ripley, Chairman

Harry L. Knutson, President

Robin B. Bastedo, Vice-President

Douglas M. Drew, Vice-President

Robert L. Hamilton, Vice-President

John P. Roberts, Secretary

Lloyd B. Will, Treasurer

Thomas C. H. Baldwin, Asst. Secretary

CANREIT ADVISORY CORPORATION

T. Stewart Ripley, Chairman

Rudolf V. Frastacky, Executive Deputy Chairman

Harry L. Knutson, President

Other

General Counsel

Silkeman, Elliott, Roberts

& Bowman

Real Estate Counsel

McMillan, Binch

Auditors

Touche Ross & Co.

Transfer Agent

Canada Permanent Trust Company

Guaranteed Debiture

Mercantile Bank of Canada

Canadian Imperial Bank of Commerce

Indenture Trustee

Canada Trust Company of Canada

Senior Debt Indenture Trustee

Guaranty Trust Company of Canada

Bankers

Bank of Montreal

Mercantile Bank of Canada

Canadian Imperial Bank of Commerce

Brendan R. Calder, Executive Vice-President

Douglas M. Drew, Executive Vice-President, Operations

Robin B. Bastedo, Vice-President, Mortgage Underwriting

Ronald S. Bronsten, Vice-President, Operations

Robert L. Hamilton, Vice-President, Finance

May Weir, Secretary

Lloyd B. Will, Treasurer

CANREIT INVESTORS LIMITED

Harry L. Knutson, Chairman

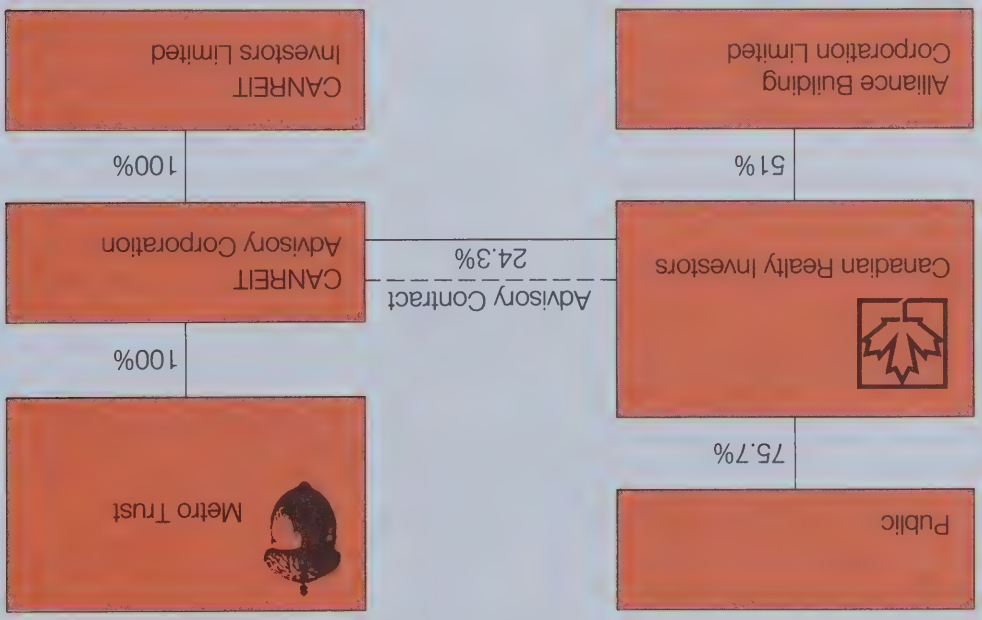
William K. Hunt, President

Robert L. Hamilton, Treasurer

Douglas M. Drew, Executive Vice-President

Shirley E. Smith, Secretary





Canadian Realty Investors has 2,863 unitholders at December 31, 1978 holding the 3,018,100 units outstanding. CANREIT Advisory Corporation (adviser to the Trust) owned 734,050 units or 24.3% of the outstanding units. The Adviser is owned 100% by The Metropolitan Trust Company and its wholly owned subsidiaries. CANREIT Investors Limited borrows debt funds and lends them to the Trust. Such debt is legal for investment by Life Insurance companies and other similar institutions.

INVESTMENTS (\$000)					
Mortgages	\$118,170	\$ 84,365	\$ 76,833	\$ 86,737	\$ 75,052
Real Estate	7,374	—	—	—	—
SOURCES OF FUNDS (\$000)					
Bank Lines	\$ —	\$ —	\$ 6,775	\$ 36,200	\$ 24,200
Short-Term Notes	46,639	31,716	19,275	—	—
Medium-Term Notes	26,743	—	—	—	—
Convertible Participating Debenture	—	24,846	24,882	24,883	24,898
Convertible Fixed Rate Debenture	24,819	—	—	—	—
Equity	27,082	27,136	27,012	26,996	26,974
INCOME					
Net Income (\$000)	\$ 2,671	\$ 2,335	\$ 2,054	\$ 2,350	\$ 2,542
Net Income per Trust Unit (Basic)	.885	.774	.682	.780	.846
Distribution per Trust Unit	.912	.746	.677	.778	.867
Outstanding Trust Units (\$000)	3,018	3,015	3,012	3,012	3,010
Return on Unitholders' Investment	9.6%	8.6%	7.9%	8.7%	9.4%
Gross Return on Mortgage Portfolio	11.2%	10.0%	9.9%	10.3%	10.4%



## Auditors' Report

The Unitholders,  
Canadian Realty Investors.

We have examined the balance sheet of Canadian Realty Investors as at December 31, 1978 and the statements of income and retained income and changes in financial position for the year then ended. Our examination was made in accordance with generally accepted auditing standards, and accordingly included such tests and other procedures as we considered necessary in the circumstances. We have relied on the report of other auditors who have examined the opening balance sheet of Alliance Building Corporation Limited.

18

Toronto, Ontario,  
January 24, 1979.

Chartered Accountants.

*Tucker Ross & Co.*

In our opinion, these financial statements present fairly the financial position of Canadian Realty Investors as at December 31, 1978 and the results of its operations and the changes in its financial position for the year then ended in accordance with generally accepted accounting principles applied on a basis consistent with that of the preceding year.

### 16. Subsequent Event:

Subsequent to December 31, 1978, the Trust has guaranteed advances to Alliance of up to \$10,000,000. Any payment under this guarantee is subject to limitations as referred to in the Declaration of Trust.

SHAREHOLDERS' EQUITY	
Capital and contributed surplus	6,150
	<u>\$80,189</u>
LIABILITIES	
Bank indebtedness	\$23,966
Accounts payable and accrued liabilities	5,507
Long-term debt	38,470
Mortgages, loans and debentures	6,096
Demand convertible debenture	<u>74,039</u>
	<u>\$80,189</u>
ASSETS	
Revenue producing properties, at cost	\$33,128
Land held for development or sale	31,338
Developments in progress	2,774
Mortgages, accounts receivable and prepaids	8,980
Advances to or on behalf of joint venture participants of Alliance	3,815
Cash	<u>154</u>
	<u>\$80,189</u>

The September 29, 1978 opening consolidated balance sheet of Alliance in which the Trust has a 51% interest, reflects the above adjustments and is summarized below:

15. Summary of Acquisition of Alliance:	
Alliance Building Corporation Limited was formed on September 29, 1978 by an amalgamation of two predecessor companies, one of which was a public company and the other owned by the present joint venturers of Alliance. All of the shares of the public company were converted into redeemable preferred shares of the amalgamated company and were redeemed on September 29, 1978. The amalgamation was accounted for as a purchase, as follows:	
Assets acquired, at book value	\$71,157,789
Less liabilities	<u>67,942,633</u>
	<u>3,215,156</u>
Adjustments to reflect fair values of tangible assets	6,157,315
Revenue producing properties	2,873,411
Land held for development or sale	<u>9,030,726</u>
	<u>\$12,245,882</u>
Purchase consideration (the Trust's share, \$6,245,400 Note 4(b))	

**6. Short-Term and Medium-Term Indebtedness:** Short-term and medium-term indebtedness represents amounts borrowed from Canreit equivalent to the proceeds resulting from the sale by that company of senior unsecured short-term notes and medium-term notes.

Medium-Term indebtedness of \$21,800,000 bears interest at a floating rate of prime plus 1/2% and the balance bears interest at a weighted average rate of 9.8% at December 31, 1978. This indebtedness matures as follows: 1980—\$6,400,000; 1981—\$10,500,000; 1982 and thereafter \$9,900,000.

**7. Subordinated Note:**

By special resolution passed March 15, 1978, the holders of Convertible Participating Subordinated Debentures 1973 Series of Canreit amended the terms of the Subordinated Debentures to change the interest rate to a fixed 8% per annum and to shorten the maturity to December 31, 1984. Accordingly, the Trust has amended the terms of the 1973 Participating Subordinated Note due Canreit to change the interest rate to a fixed 8.01% per annum and to shorten the maturity to December 31, 1984. The Subordinated Note is unsecured and is subordinate to all the senior indebtedness of the Trust.

The Trust has the right to require Canreit to give the Trust credit against the note from time to time in amounts equal to the amount of Subordinated Debentures being surrendered and cancelled on exchange for Trust Units.

**8. Trust Units:**

The Trust has a single class of transferable, non-redeemable, Trust Units. Each Trust Unit represents a beneficial interest, ranking equally in all respects with each other. The number of Trust Units authorized to be issued is 12,000,000.

Trust Units issued during the year and the balances outstanding at year-end were as follows:

Balance at beginning of year	1978		1977	
	Units	Amount	Units	Amount
Issuance of Trust Units for Subordinated Debentures exchanged		2,700		36,000
Balance at end of year	3,015,400	\$27,090,675	3,015,400	\$27,090,675

A total of 2,481,900 Trust Units are reserved for issue upon exchange of Subordinated Debentures of Canreit, at the option of the holders, up to December 31, 1984, or, if called for redemption, up to the day fixed for redemption, into fully paid Trust Units on the basis of 100 Trust Units for each \$1,000 principal amount of Subordinated Debentures surrendered for exchange.

**9. Guarantees:**

The Trust has unconditionally guaranteed payment of principal and interest on certain indebtedness of Canreit. Canreit's guaranteed indebtedness consisted of Short-Term Notes of \$46,638,650, Medium-Term Notes of \$26,742,809 and Subordinated Debentures of \$24,819,000. All proceeds of the above have been advanced to the Trust.

**10. Net Income per Trust Unit:**

Net income per Trust Unit is based on the weighted average number of 3,016,573 Trust Units outstanding during the year ended December 31, 1978 (3,015,050 in 1977). The fully diluted computation is made assuming all the Subordinated Debentures were exchanged for Trust Units at the beginning of each year and the related interest expense was eliminated.

**11. Distributions Declared:**

The Trust declared distributions aggregating \$.912 per Trust Unit for the year ended December 31, 1978 of which \$.66 was paid during the year. Distributions aggregating \$.746 per Trust Unit were declared for 1977 of which \$.55 was paid during that year.

**12. (Accumulated Distributions in Excess of Net Income) Retained Income:**

As a result of differences between income tax and financial statement accounting, distributions payable to Unit holders do not necessarily equal net income for the year. As indicated in Note 1, distributions have been declared in an amount equivalent to the Trust's taxable income each year.

**13. Litigation:**

In December 1977, a complaint was filed in the Circuit Court of Cook County, State of Illinois, against the Trust and each of its Trustees, as well as against a United States real estate investment trust, and its Trustees alleging damages stated to be in excess of \$1,000,000 as a result of their failure to fund a stand-by loan commitment which the two Trusts had jointly issued.

**14. Comparative Statements:**

In the opinion of the Trust, based upon consultations with its legal counsel, this matter of litigation will not have a material adverse effect on the Trust's financial statements as of December 31, 1978.

Certain 1977 comparative figures have been reclassified where necessary to conform with the current year's presentation.



The Trust is an unincorporated real estate investment trust created pursuant to a Declaration of Trust made in Toronto, Ontario and dated January 31, 1973, as amended.

December 31, 1978

1. Summary of Significant Accounting Policies:

**a. Mortgage loans receivable and revenue recognition—**The Trust invests in mortgages with the intention of holding them to maturity and such investments are reflected at their unpaid principal balance.

Interest income on outstanding loans is recorded at interest rates in effect during the year. Additional interest and fees other than stand-by fees received on certain loans are amortized on a straight-line basis over the related commitment and loan period. The Trust generally ceases to accrue interest on any loan whenever collection is in doubt or when interest payments become 90 days past due, whichever occurs first. Stand-by fees are included in income when received.

**b. Investment in Alliance Building Corporation Limited (Alliance)—**The investment in Alliance, acquired on September 29, 1978, is accounted for as a joint venture by the equity method. The Trust's share of Alliance's net income will be recorded based on Alliance's year end of September 30. The opening balance sheet of Alliance is presented as Note 15 to the financial statements.

**c. Allowance for possible investment losses—**The intention of the Trust is to accumulate a general allowance related to its investment portfolio, including accrued interest receivable, but excluding NHA loans and accrued interest thereon. The general allowance is to be accumulated over a period which coincides with the average life of those Trust investments to which the allowance applies, such general allowance to be based on economic considerations and risk factors. It is also a policy of the Trust to provide for specific losses of principal and interest, if they exceed the general allowance, based upon a review of all investments when from such review probability of specific loss is established.

**d. Income tax status—**The policy of the Trust is to operate in such a manner as to qualify under the Income Tax Act as a "Unit Trust". In any taxation year in which the Trust qualifies as a "Unit Trust" under this Act, and when its net taxable income has been distributed to its Unitholders as a taxable distribution, the Trust is not subject to income tax. Accordingly, provision for income taxes is not required.

**2. Financing:**  
Under the terms of a financing agreement between Canreit Investors Limited (Canreit) and the Trust, Canreit has undertaken to restrict its business to the borrowing of funds and the lending of these funds to the Trust on substantially similar terms and conditions. The Trust reimburses Canreit for substantially all of its operating expenses.

3. Advisory contract:

The Trust has entered into an advisory contract with Canreit Advisory Corporation, a wholly-owned subsidiary of The Metropolitan Trust Company, for the latter's services as adviser and manager of the Trust. For such services the adviser

4. Investments:

**a. Mortgage loans receivable—**Mortgage loans receivable mature in accordance with the loan agreements as follows: 1979—\$9,084,000; 1980—\$19,172,000; 1981—\$25,534,000; 1982—\$10,220,000; 1983 and thereafter \$54,160,000.

**b. Alliance Building Corporation Limited—**The investment in Alliance consists of a demand convertible debenture amounting to \$6,095,882; 51,000,000 Class B, voting, non-dividend bearing preferred shares issued for \$149,518; and the costs of acquisition of \$34,823.

The demand convertible debenture bears interest at the average daily bank prime rate plus 1% calculated on the Trust's total investment, less costs of acquisition. However, any interest in excess of a fixed rate of 2% per annum is payable only out of "distributable earnings" of Alliance (as defined in the debenture and which approximates earnings before provision for income taxes of Alliance) and the aggregate interest paid shall not exceed 51% of cumulative "distributable earnings" (as defined). The debenture may at any time be converted into 51,000,000 common shares of Alliance and upon conversion, Alliance shall purchase for cancellation the Class B preference shares owned by the Trust.

The 51,000,000 Class B, voting, non-dividend bearing preferred shares of Alliance represents a 51% voting interest in Alliance.  
Under the terms of an agreement, the joint venturer has the right to acquire a 1% voting interest from the Trust at any time, subject to regulatory approval. The Trust expects that the joint venturer will exercise this right.  
**c. Land held for resale—**Land held for resale is a property acquired as a result of foreclosure proceedings on a land loan and is stated at cost.

**d. Commitments—**The unfunded portion of mortgage loan commitments aggregating \$9,693,000 is expected to be funded to the extent of \$4,908,000 during 1979. It has been the Trust's experience that the timing of funding on commitments cannot always be predicted with certainty.

5. Lines of Credit:

The Trust has \$20,000,000 unused operating lines of credit from Canadian chartered banks. Canreit has \$55,000,000 stand-by lines of credit from a Canadian chartered bank to support maturities of short-term indebtedness.

## Statement of Changes in Financial Position

Canadian Realty Investors

Year ended December 31,  
1978

SOURCE OF CASH:	
From operations:	
Net income for the year	\$ 2,670,957
Add provision for possible investment losses	265,000
	2,935,957
Proceeds from:	
Short-term indebtedness (net)	14,922,870
Medium-term indebtedness	26,742,809
Repayment of principal on mortgage loans	7,600,596
Balance due from Canreit Advisory Corporation	119,736
Increase in other liabilities	58,158
	52,380,126
TOTAL CASH PROVIDED	
	55,316,083
APPLICATION OF CASH:	
Disbursements of principal on mortgage loans	42,304,459
Investment in Alliance Building Corporation Limited (Note 4(b))	6,280,223
Repayment of bank loans (net)	—
Distributions declared (Note 11)	2,751,430
Increase in interest receivable	656,215
Capitalized costs on land held for resale	212,571
Increase in deferred charges	144,764
Due from Canreit Advisory Corporation	—
	52,349,662
TOTAL CASH APPLIED	
	17,540,215
INCREASE (DECREASE) IN CASH	
	30,464
CASH AT BEGINNING OF YEAR	46,130
	(1,566,458)
CASH AT END OF YEAR	\$ 46,130

## Statement of Income and Retained Income

Canadian Realty Investors

Year ended December 31,  
1978

REVENUE:	
Interest and fees on mortgage loans and commitments	\$10,557,477
Stand-by fees and other income	—
Interest on debenture from Alliance Building Corporation Limited	197,162
	10,754,639
EXPENSES:	
Interest and other financing costs:	
Short-term	3,778,302
Medium and long-term	2,987,260
Advisory fees (Note 3)	682,956
Provision for possible investment losses	265,000
Trustees' compensation and expenses	56,396
Other	313,768
	8,083,682
TOTAL EXPENSES	
	5,492,281
NET INCOME FOR THE YEAR	2,670,957
RETAINED INCOME (ACCUMULATED DISTRIBUTIONS IN EXCESS OF NET INCOME), BEGINNING OF YEAR	(42,059)
DISTRIBUTIONS DECLARED (Notes 11 and 12)	(2,751,430)
(ACCUMULATED DISTRIBUTIONS IN EXCESS OF NET INCOME)	—
RETAINED INCOME, END OF YEAR	(35,626)
NET INCOME PER TRUST UNIT (Note 10):	
Basic	\$ .885
Fully diluted	\$ .757
DISTRIBUTIONS DECLARED PER TRUST UNIT (Notes 11 and 12)	
	\$ .912
	\$ .746

See accompanying notes to financial statements.



# Balance Sheet

Canadian Realty Investors

## ASSETS

CASH \$ 46,130

INVESTMENTS (Note 4):

Mortgage loans receivable 118,170,041

Alliance Building Corporation Limited 6,280,223

Land held for resale 1,093,534

84,365,445

Less allowance for possible investment losses 456,696

125,543,798

INTEREST RECEIVABLE 1,344,968

DUE FROM CANREIT ADVISORY CORPORATION —

DEFERRED CHARGES 253,807

ORGANIZATION COSTS 43,353

\$126,805,824

\$85,079,555

## LIABILITIES

SHORT-TERM INDEBTEDNESS (Note 6) \$ 46,638,650

ACCRUED INTEREST PAYABLE 193,144

ACCOUNTS PAYABLE AND ACCRUED EXPENSES 149,162

DUE TO CANREIT ADVISORY CORPORATION 82,905

DISTRIBUTIONS PAYABLE 759,960

REFUNDABLE COMMITMENT FEES 107,900

UNEARNED REVENUE 230,245

48,161,966

MEDIUM-TERM INDEBTEDNESS (Note 6) 26,742,809

SUBORDINATED NOTE (Note 7) —

24,819,000

UNITHOLDERS' EQUITY

TRUST UNITS (Note 8) 27,117,675

(ACCUMULATED DISTRIBUTIONS IN EXCESS OF NET INCOME) RETAINED INCOME (Note 12) (35,626)

44,847

27,135,522

COMMITMENTS (Note 4(d))

\$126,805,824

\$85,079,555

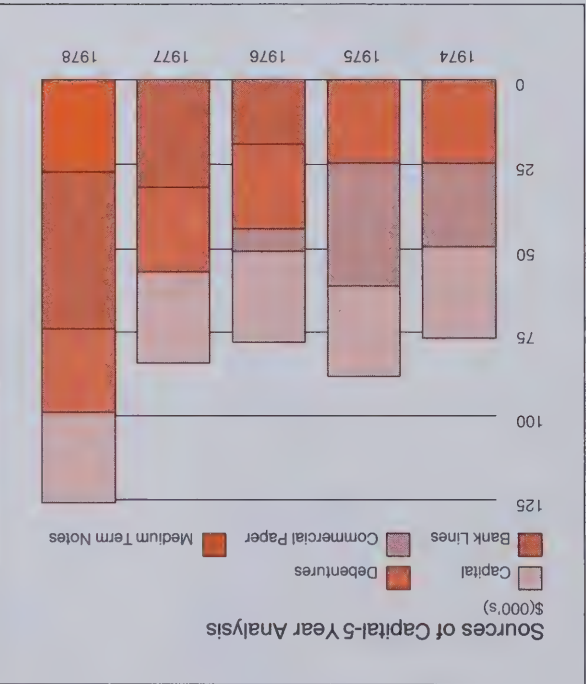
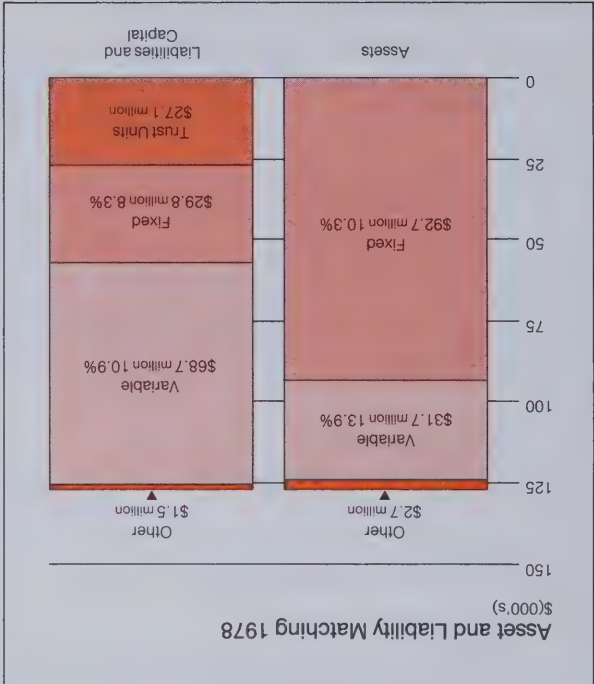
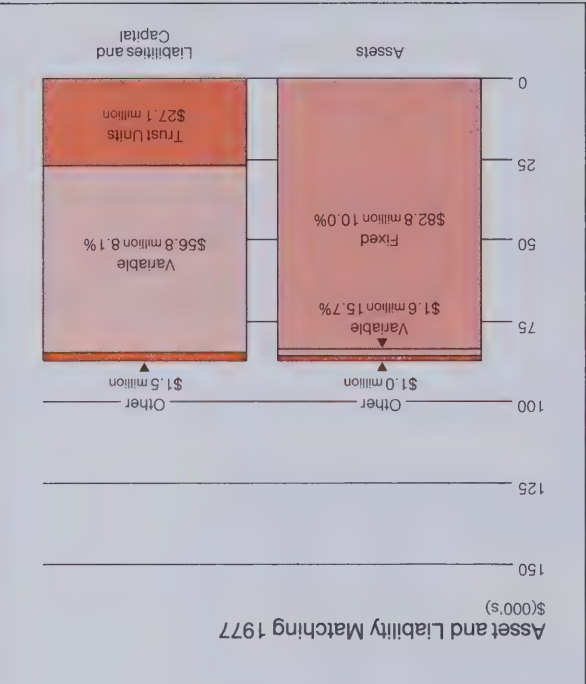
On behalf of the Trustees:

Harry L. Knutson, Trustee

William L. Atkinson, Trustee

Lloyd B. Will, Trustee

See accompanying notes to financial statements.



**Assets and Liability Matching**

It is the objective of the Trust to have assets and liabilities fully matched with regard to rate. The investments made in 1978 and the results of the above financing greatly improved this matching process. Higher interest rates in the last half of 1978 did not permit the Trust's assets and liabilities to be fully matched at year end.

As mentioned in our previous annual report, on March 15, 1978 the holders of the 1973 series Subordinated Debentures approved the elimination of the participating feature in return for a fixed rate of 8% and the maturity reduced from December 31, 1992 to December 31, 1984. The result has been a higher fixed rate for the Debenture holders and a higher net income for the Trust.



Expenses, other than interest and other financing costs, and Advisory fees are up 62.0%, primarily due to the following reasons:

1. The allowance for possible investment losses has increased because of the shorter average life of the mortgage portfolio; the increased growth of the portfolio; and, to allow for carrying costs on a foreclosed land mortgage.
2. A non-recurring charge for Provincial capital taxes as a result of a reassessment by the Ontario Government on the Trust's financing vehicle, CANREIT Investors Limited, for approximately \$60,000.

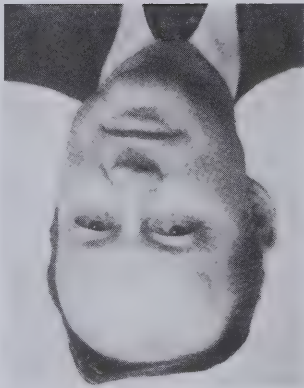
## Financing

Great strides were made in 1978 in the area of finance. The Trust, through CANREIT Investors Limited, increased its upper limit of short term notes from \$35 million to \$55 million. Associated with this increase, a new standby bank line was negotiated. This line is unique in that the company may issue bankers' acceptances against it as well as its own short term notes. This provides greater liquidity, as some of the company's paper is, in effect, guaranteed by a Canadian Chartered Bank. The cost of the line was reduced from 1/2 of 1% per annum to 3/4 of 1% per annum. In addition there are no dealer fee commissions on bankers' acceptances and their interest rates tend to be cheaper.

CANREIT Investors Limited also issued \$26.8 million of medium term notes in 1978 which were matched to specific assets by term and rate. The following is a summary:

Issue Date	Basis	Interest Rate	Maturity	Principal
September 5, 1978	1/4 of 1% above prime	11.75%	1980	\$ 6,400,000
October 3, 1978	1/4 of 1% above prime	11.75%	1981	5,500,000
August 15, 1978	3/4 of 1% above prime	11.875%	1981	5,000,000
August 15, 1978	fixed	9.8%	1982	5,000,000
August 21, 1978	1/2 of 1% above prime	12.00%	1983	4,900,000
				\$26,800,000

Gross revenue for the year increased by 37.4% to a record \$10,754,639; assets by 49.0% to a record \$126,805,824 while net income increased 14.4% to \$2,670,957. The relationship of net income to assets over the past five years is as follows:



Lloyd B. Will  
Treasurer



Robert L. Hamilton  
Vice-President, Finance

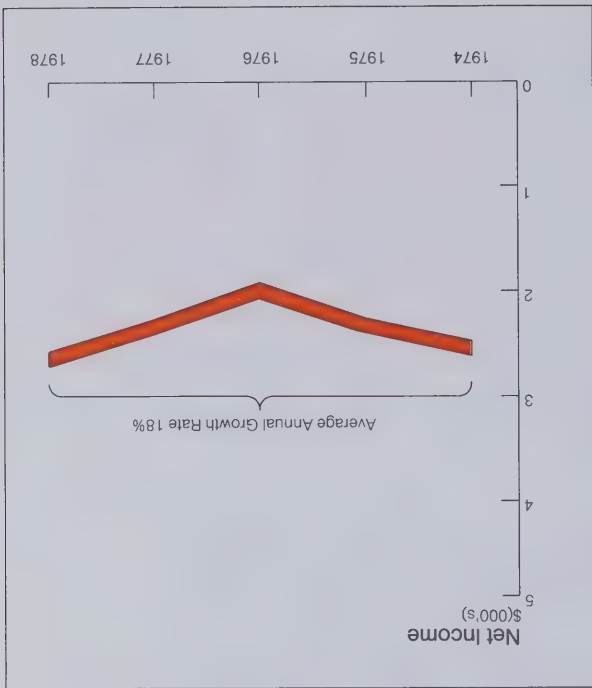
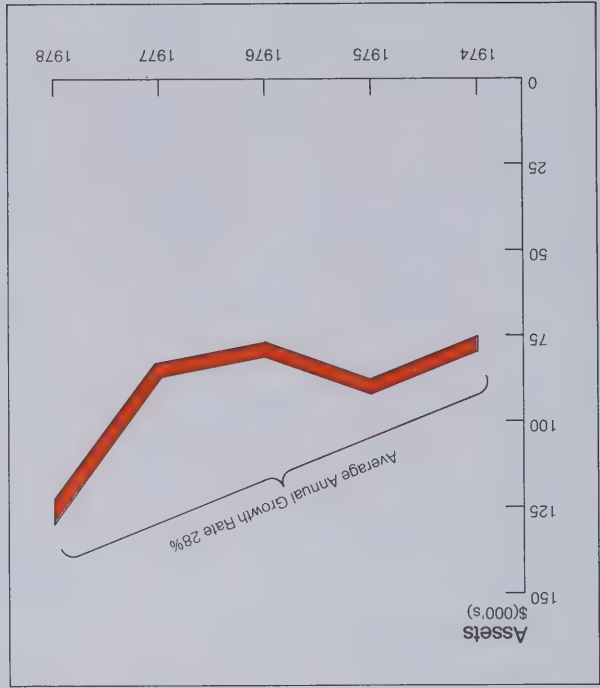




Table of Land Holdings

(as at September 30, 1978)

Alliance		Acreage		Date		Subsequent Sales and Sale Commitments	
%		%					
100	Ajax (1)	560.0	100	15.6	December, 1978	15.6	1. December, 1978
100	Barrie	15.3	100	6.7	November, 1978	6.7	2. November, 1978
100	Brampton	6.7	100	9.2	March, 1979	73.9	3. March, 1979
100	Etobicoke (2)	9.2	100	30.7	January, 1979	3.0	4. January, 1979
100	Milton	30.7	100	20.9	November, 1978	6.1	5. November, 1978
100	Norfolk	20.9	100	73.9	February, 1979	2.3	6. February, 1979
100	Oakville (3)	73.9	100	8.7	December, 1978	20.0	7. December, 1978
100	Ottawa (4)	8.7	100	9.7	November, 1978	75.0	8. November, 1978
100	Port Dover	9.7	100	9.5	November, 1978	10.0	9. November, 1978
100	Scarborough (5)	9.5	100	744.6			
	Dundas (6)	3.9	75	108.0			
	Kitchener	108.0	75	4.0			
	Dundas	4.0	67	38.8			
	Quebec	38.8	51	187.9			
	Aurora (7)	187.9	50	24.5			
	Barrie	24.5	50	50.0			
	Chinguacousy	50.0	50	75.6			
	Darlington	75.6	50	129.0			
	Essa	129.0	50	75.0			
	Ingersoll (8)	75.0	50	382.4			
	Milton (9)	382.4	50	.4			
	Ottawa	.4	50	68.6			
	Quebec	68.6	50	172.6			
	Simcoe	172.6	50	34.8			
	Tottenham	34.8	50	13.8			
	Brampton	13.8	33	280.6			
	Stouffville	280.6	33	134.0			
	Kitchener	134.0	25	99.7			
	Alliston	99.7	17	1,883.6			
	Total	2,628.2					

Table of Income Properties

(as at September 30, 1978)

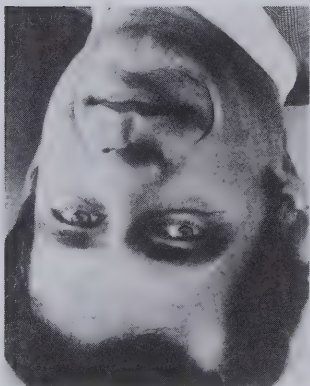
Alliance		Square Feet		Industrial Buildings	
%		(000's)			
100	Ajax	475.8	100		
100	Barrie	20.4	100		
100	Brantford	10.0	100		
100	Etobicoke	72.0	100		
100	Markham	10.0	100		
100	Milton	170.0	100		
100	Mississauga	241.0	100		
100	North York	147.5	100		
100	Oakville	96.0	100		
100	Pickering	5.0	100		
100	Scarborough	296.0	100		
	Brantford	1,543.7			
	Brampton	72.3	50		
	Etobicoke	40.8	50		
	Guelph	12.7	50		
	Mississauga	42.5	50		
	North York	229.7	50		
	Scarborough	60.5	50		
	Total	458.5			
		2,002.2			
100	Commercial Office Building	73.5	100		
	North York				
100	Medical Centres	56.0	100		
	North York				
100	Residential	46.1	100		
	Waterloo				

One of the Trust's objectives is to invest in equity real estate. The Trust may invest up to 20% of the aggregate book value of its assets in such investments. These two factors were reflected in the joint purchase of Alliance Building Corporation Limited by the Trust and Melford Development Inc. The first priority was to agree on a set of corporate objectives for Alliance that met the objectives of the Trust and its partner. These objectives are:

1. To obtain a well balanced and well managed income-producing real estate portfolio.
2. To profitably liquidate the Alliance land portfolio during 1979-1982.

3. To provide the Trust with on-going management for equity real estate investments.

In order to achieve these objectives, two major steps were taken. First, a complete merger of the operations of Alliance and Sagitta took place. This resulted in a substantial savings in the day-to-day costs of managing Alliance. As well, there is now an increased effort by Alliance management to market the land portfolio. Second, the financial strengths of the Trust and Sagitta were used to arrange new financing for Alliance, which resulted in lower cost of money for Alliance.



Ronald J. Graham  
President, Alliance Building  
Corporation Limited



## Operations

This group has primary responsibility for managing the assets of the Trust. A key part of the management process is ensuring that all investments made by the Trust are in accordance with the direction of the Trustees and that the underlying value of the security protecting the Trust's funds is maintained.

Significant progress was made during the year towards improving the structural balance of the portfolio. The investment portfolio increased \$41 million during the year, with \$35 million of this being short term loans. This reflects to a large degree the desire of borrowers to contract for shorter periods during a high interest rate cycle. As a result, the average term decreased to six years, and the portion of investments on a floating rate basis increased from two percent (2%) to twenty-two percent (22%) of the portfolio.

Most of the year's lending activity took place in Ontario and the West, particularly in Alberta where development activity continues at a fever pitch. At year end, the average gross rate of the loan portfolio was 11.2%, an increase of 1.2% over the last year end. The Trust's average cost of borrowed funds rose to 10.1% from 8.3%, illustrating the pressures placed on spreads during a period of rapidly rising interest rates. The reverse will work to the advantage of the Trust, of course, when market rates commence a downturn.

During 1978, one loan was placed in foreclosure resulting in the Trust taking title to 22 acres of unimproved land late in the year. The land is centrally located in a well-established area of Montreal and, on the basis of a recent appraisal report and our own studies, it is not anticipated that the Trust will suffer a loss on this investment. There were no other loans in arrears at year end.

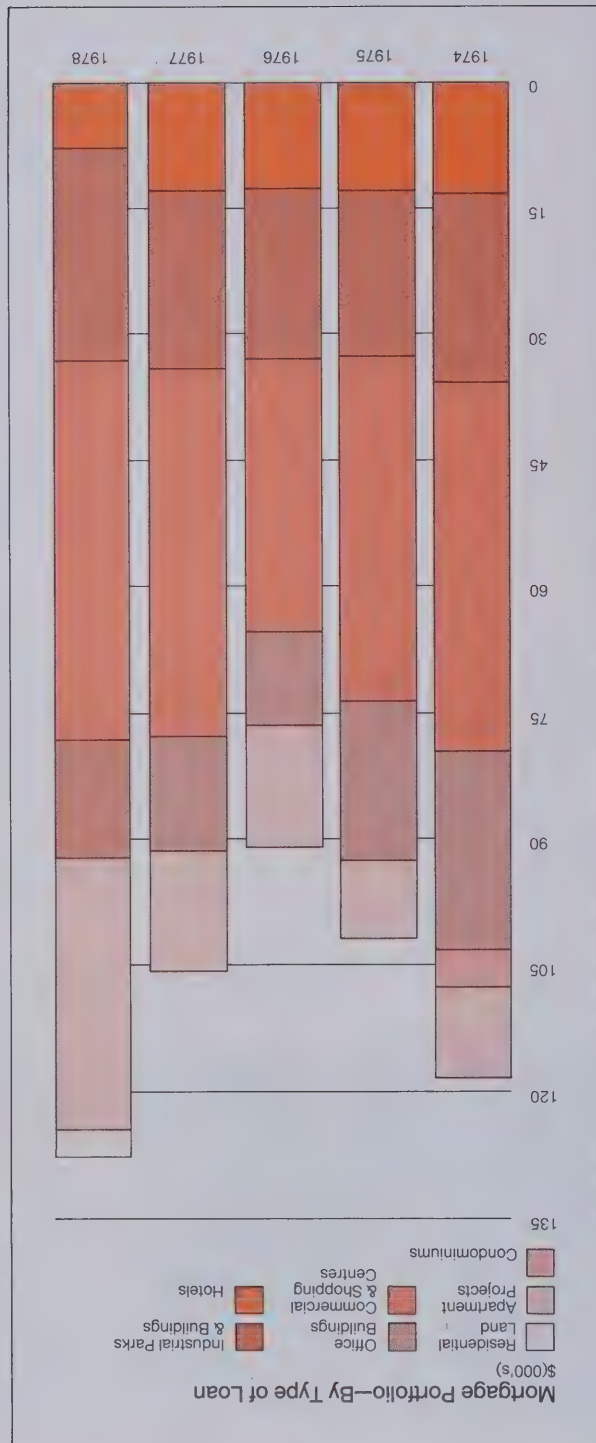
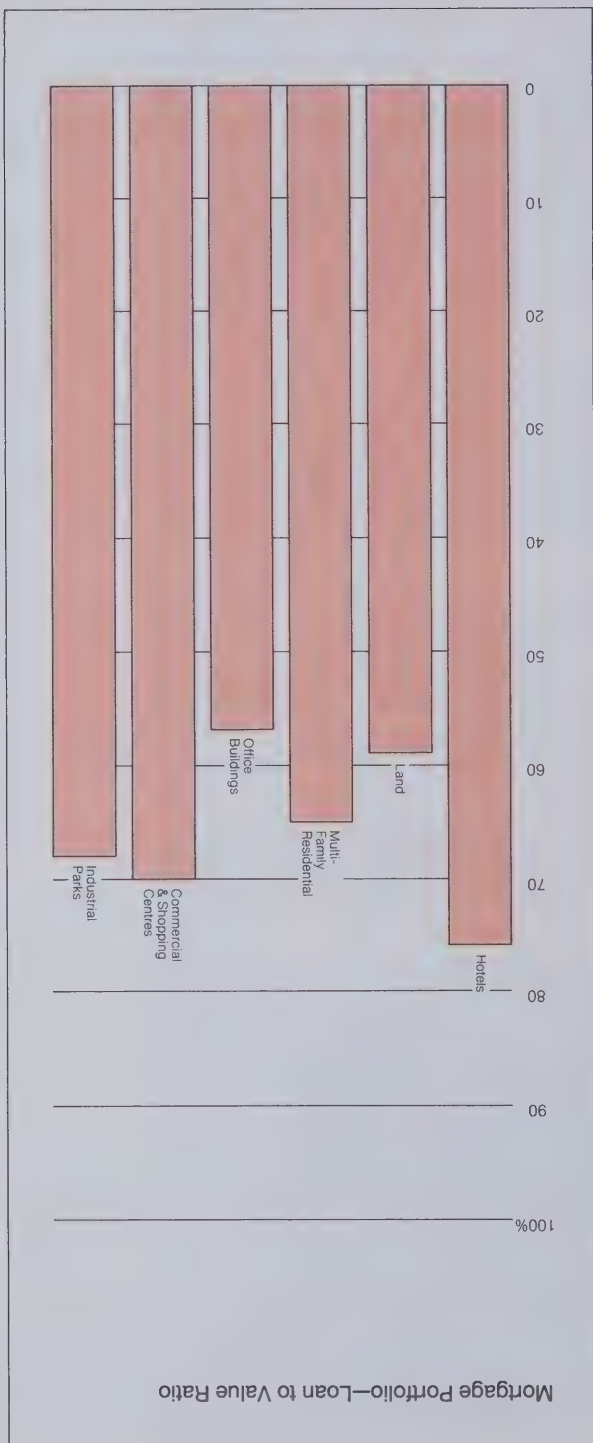
During 1979, we plan to increase the Trust's investment portfolio to \$160 million. Again emphasis will be placed on the shorter and intermediate term, higher yielding categories of loans. We will be increasing the floating rate content of the portfolio from twenty-two percent (22%) to thirty percent (30%). Maturities of the existing portfolio will not present a problem in 1979 as they total only \$7.5 million.

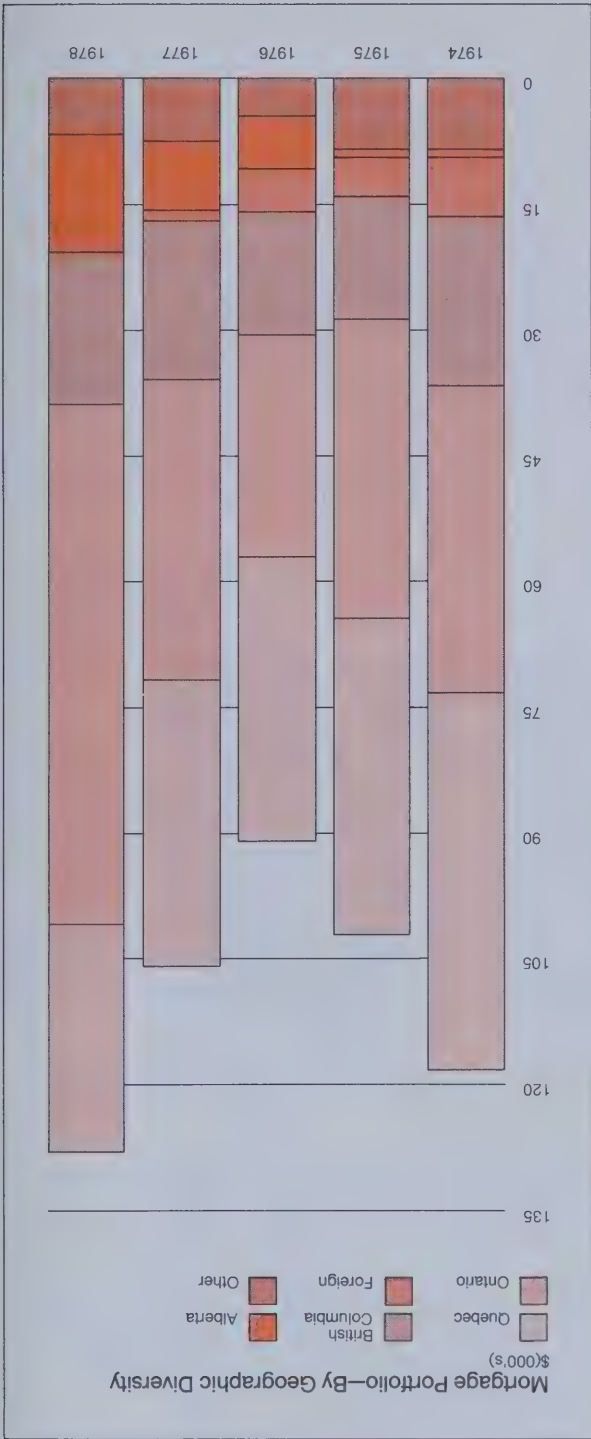
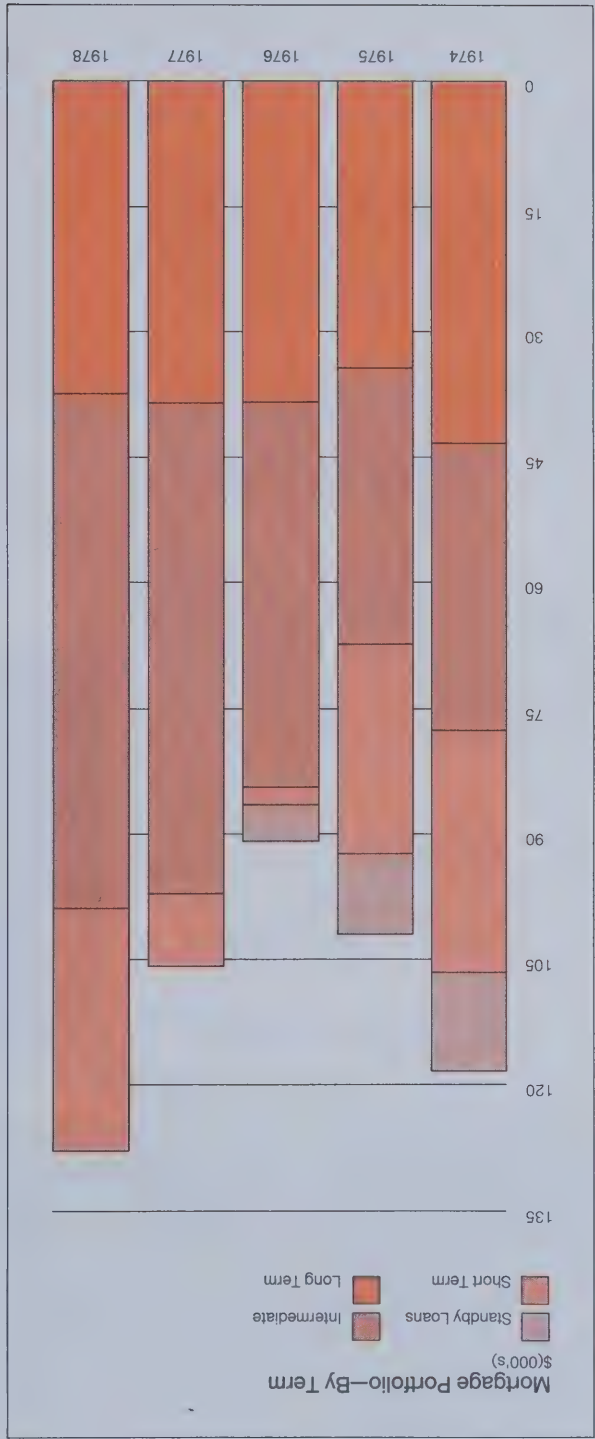


Douglas M. Drew  
Executive Vice-President



Ronald S. Bronsten  
Vice-President







To the extent that the Trust is successful and that the Adviser is successful, management is rewarded through an explicit profit-sharing program.

This year, many hours have been spent identifying our corporate goals and philosophy. We have agreed on certain characteristics of a successful firm. It is a firm that knows that the growth of a company is ultimately dependent upon the growth of the individuals within it. It is a firm that attracts challenges and rewards talented and motivated professionals who will do superior work for its clients.

To these ends, we look forward to 1979.

## Mortgage Origination & Underwriting



Robin B. Bastedo  
Vice-President  
Mortgage Underwriting

John Brassington  
Asst. Vice-President  
Mortgage Underwriting

1978 was a busy year for the Mortgage Underwriting department. We have further expanded our staff in order to better serve clients.

With each loan proposal, we attempt to custom tailor a package to suit individual borrower's needs. We are able, through Canadian Realty Investors, to offer considerable more flexibility in how we fashion its loans as the Trust's investment policy is guided by prudence rather than statutory regulations.

Currently our mortgage products consist of not only the more conventional income-producing types such as shopping centres, office buildings and warehouses but also land loans, large second mortgages and loans secured by real estate having essentially a specialized purpose. Generally the loans we pursue range from \$1-10 million.

The focus of our energy is to provide a high level of service to borrowers. Upon receipt of a complete package, we are able to give an expression of interest within 24 hours and, if requested to proceed, approval by the internal Loan Review Board can be obtained within five working days. Final approval by the Board of Trustees' Investment Committee is available on demand.

In summary, the following loans are offered by the Trust:

### 1. First Mortgage Loans, Intermediate & Long Term

Loans are made on a wide range of conventional income-producing properties with terms varying from 5 to 20 years.

### 2. Short-Term Mortgage Loans

Generally the term is six months to three years with the interest rate being either fixed or floating. These loans are usually made so that clients may defer placing long term financing when interest rates are not favourable or projects are still in the development stage.

### 3. Second Mortgage Loans & Wrap-Around Loans

Loans of this type are made on real estate which has a strong track record. Depending on the quality of product, the Trust will invest to 85% of market value.

### 4. First Mortgage Development Loans

The Trust will finance the servicing of land, with loan amounts of up to 60% of market value. Terms usually range between six months and two years.

CANREIT Advisory Corporation is retained, under contract, to professionally manage the business affairs of the Trust. The Adviser's responsibility falls into three primary areas:

### 1. Mortgage Origination and Underwriting

The Adviser seeks appropriate investment opportunities for presentation to the Investment Committee of the Trust.

In pursuing these responsibilities, the Adviser deals with developers, mortgage loan brokers and real estate brokers.

The Adviser analyzes and underwrites all investment opportunities presented to the Board of Trustees.

### 2. Administration

The Adviser administers the investment portfolio, provides accounting services and manages the day-to-day business affairs of the Trust.

The Trust pays fees for the services provided by the Adviser which, together with most other operating expenses of the Trust, do not exceed maximums specified in policy guidelines established by government authorities.

### 3. Liability Management

Through its subsidiary, CANREIT Investors Limited, the Adviser is responsible for arranging all of the financing that is required to fund the investment opportunities.

The Adviser is managed as an autonomous subsidiary of The Metropolitan Trust Company. Once a year, corporate objectives and strategies are agreed to and are translated into a formal written business plan and budget for the coming year. Twice a year, specific team objectives are set and individual objectives and responsibilities set out and reviewed.

The Adviser has strong incentives to manage the Trust well. When the Adviser manages the affairs of the Trust effectively, it is rewarded in two ways: first, the Adviser's fees are tied to the profitability of the Trust, second, the Adviser as the largest single shareholder participates directly in its net income.



Rudolf V. Frastacky  
Executive Deputy Chairman  
(Chairman—The Metropolitan  
Trust Company)

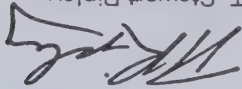


Brendan R. Calder  
Executive Vice-President

Over the last two years, a sound base has been laid for future growth. Some of the benefits of our activities are reflected in the 1978 results. The remaining benefits are for the future.

**Canadian Realty Investors' Objectives 1979:**

1. To provide the investor with an above-average return among REITs in Canada without taking excess risk of loan loss.
2. To maintain a portfolio diversified by geography. In 1979 the percentage of loans in Quebec will decrease; the percentage in Ontario will stay about the same, and the percentage in Alberta, Saskatchewan and British Columbia will increase.
3. To maintain a portfolio diversified by type and term, the percentage growth in mortgage assets in 1979 will take place in Short Term, Development and Junior loans. This will increase the gross yield of the Trust.
4. To participate through Alliance Building Corporation Limited in income-producing real estate investments. This will provide an inflation hedge for the Trust because rents on income-producing properties will increase with inflation.
5. To continue prudent asset and leverage growth in 1979.
6. To increase the matching of liabilities to assets. New mortgage investments will be financed with debt, matched both in rate (floating and fixed) and in term.



T. Stewart Ripley  
Chairman of the Board



Harry L. Knutson  
President

March 26, 1979

investments in equity real estate. Together with the Sagitta Group, the Trust purchased Alliance Building Corporation Limited. This was a unique opportunity as Alliance had both a good quality income-producing portfolio and large land holdings. Alliance's business plan calls for an orderly liquidation of the land so that in three to five years an excellent income-producing portfolio will remain.

The Trust's investment is in the form of a subordinated participating debenture and convertible preference shares and should receive interest equal to Prime plus 1%. The Trust will account for any additional earnings in Alliance using the equity accounting method. These additional earnings will accrue to the benefit of the Trust but will not be available for distribution until such time as the assets in Alliance are either sold or moved out of the company and directly into the Trust's portfolio.

We would caution the unit-holders to carefully read reports on the Trust's earnings so that their true nature is understood. As Alliance intends to sell the land, the Trust's earnings will fluctuate until the selling program is completed leaving an income-producing portfolio of buildings and mortgages.

Based on initial results, the land selling program is proceeding ahead of budget.

**The Adviser**

During the year, the Adviser was further strengthened with additional human resources. The Adviser must at all times anticipate the growth of the Trust and be in a position to provide the service required. As a result of this strengthening the Adviser is in a position to manage significantly more assets.

**Outlook**

As we enter 1979, we can be cautiously optimistic. Modest growth in earnings is anticipated if interest rates remain high. Strong growth should result if interest rates decline.

Additional earnings from the investment in Alliance Building Corporation Limited should appear in the financial statements for the first quarter of 1979.



Canadian Realty Investors' positive 1978 performance reflects a business plan developed early in 1976. This has resulted in record earnings, 88.5¢ per unit, and distributions, 91.2¢ per unit, for the Trust. During the year, assets expanded by 49% and net earnings grew by 14%, despite an economy that saw interest rates rise to unprecedented levels.

### Real Estate Industry

Despite increasing interest rates the industrial and commercial real estate market is strengthening. The high vacancy rates of the past few years are declining and new investment opportunities are arising although current high interest rates have recently delayed new projects.

The multi-family residential market has continued to deteriorate. This situation is being compounded by the Government's continued efforts to introduce programs that are based on unsound economic assumptions. Rent control and introduction of the Graduated Mortgage Payment Plan are the results of such programs.

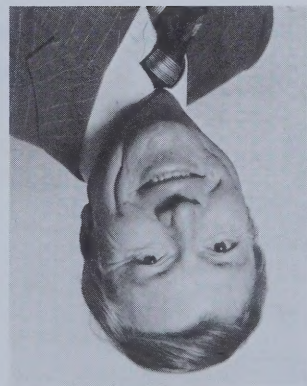
### Financing Policy

In order to increase the return on equity, it is necessary to increase the leverage in the Trust. During the year leverage grew from 2.1 to 3.7. The Trust has a policy of matching the term and structure of its assets and liabilities and significant progress was made in this regard through issuing \$26.8 million of medium term notes under an evergreen prospectus. Beginning in 1979, we are expecting limited conversion of the subordinated debentures. This conversion may tend to slow earnings per unit initially, but the resulting new equity is required to fuel growth for the next few years.

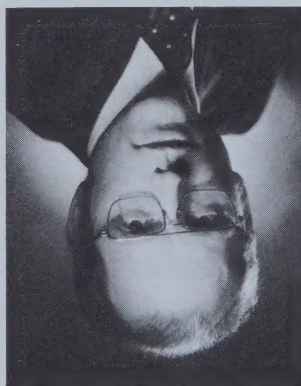
### Real Estate

In September, a significant step was taken towards the Trust's long term goal of obtaining direct

T. Stewart Ripley  
Chairman



Harry L. Knutson  
President



## Highlights of the Year

NET INCOME (\$000)					PER TRUST UNIT				
—Basic Net Income					—Distributions declared				
—Return on					Unit holders' Investment				
High	Low	December 31	High	Low	December 31	High	Low	December 31	High
\$9.00	\$7.25	\$8.88	\$8.00	\$6.63	\$8.00				
REAL ESTATE INVESTMENT (\$000)					—Mortgages				
—Equity Real Estate					—Price Range				
INVESTMENT COMMITMENTS					AT YEAR END (\$000)				
\$ 118,170					\$ 84,365				
7,374					—				
\$ 9,693					\$ 21,508				
1978					1977				
\$ 2,671					\$ 2,335				
.885					.774				
.912					.746				
9.9%					8.6%				

High Low December 31 High Low December 31

\$9.00 \$7.25 \$8.88 \$8.00 \$6.63 \$8.00

\$ 118,170 7,374 \$ 9,693

\$ 84,365 — \$ 21,508

1978 1977

\$ 2,671 .885 .912 9.9%

\$ 2,335 .774 .746 8.6%



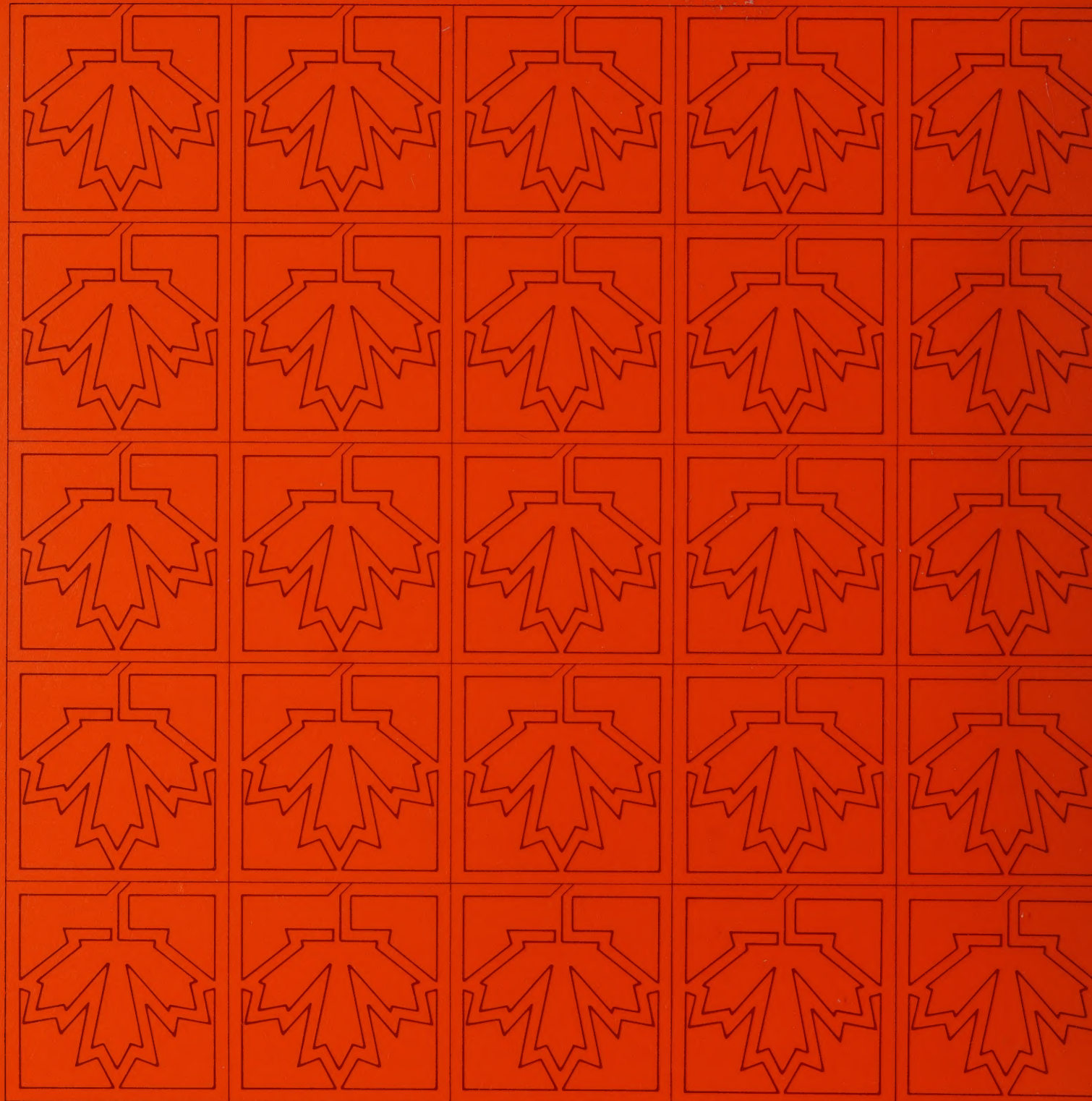
Page	Highlights of the Year
1	
2	Letter to the Unit holders—The Trust's Objectives
4	The Adviser—CANREIT Advisory Corporation
5	Mortgage Origination
8	Operations
9	Equity Real Estate—Alliance Building Corporation Limited
11	Financial Review
14	Financial Statements
18	Auditors' Report
19	Five Year Review
20	Organization
21	Directory
22	Trustees

## Profile

Canadian Realty Investors is an unincorporated real estate investment trust created under the laws of the Province of Ontario. It has been in operation since 1973 and is owned by the holders of its over 3,000,000 outstanding units which are traded on the Toronto and Montreal Stock Exchanges. Subject to government regulation, the Trust invests unit holders' money and borrowed funds in a diversified real estate mortgage portfolio and equity real estate. Such investments are approved by the Trust's Board of Trustees, the majority of which are not affiliated with the sponsorship of the Trust. The net income from these investments, to the extent it is distributed to the unit holders, is not subject to income tax in the hands of the Trust.

As the Trust units are actively traded, the unit holders have a liquid investment in a professionally managed real estate portfolio from which they receive the net income and which has potential for capital growth. As high yielding securities, the units are ideal for R.R.S.P.s and Pension Funds.





**CANADIAN REALTY INVESTORS ANNUAL REPORT 1978**

